



ÚZEMNÍ PLÁN MODLETIC

C - textová část odůvodnění



05/2026

ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU MODLETIC

C-TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ – OBSAH:

C.1.	Stručný popis postupu pořízení územního plánu, vyhodnocení a koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území	1
	C.1.1 Stručný popis pořízení územního plánu	1
	C.1.2 Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území	1
C.2.	Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování a s požadavky stavebního zákona	2
	C.2.1. Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování	2
	C.2.2. Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů	2
C.3.	Vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů	2
	C.3.1. Vyhodnocení požadavků požární a civilní ochrany	2
	C.3.2. Zvláštní zájmy ministerstva obrany	3
	C.3.3. Požadavky dalších právních předpisů	4
	C.3.5. Posouzení souladu ÚP s jednotným standardem	4
	C.3.5. Soulad se stanovisky dotčených orgánů	4
C.4.	Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací	4
	C.4.1. Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje	4
	C.4.2. Vyhodnocení souladu změny s nadřazenou územně plánovací dokumentací	6
C.5.	Vyhodnocení souladu se zadáním a splnění požadavků , vyplývajících z pokynů pro nepodstatnou úpravu před vydáním	13
C.6.	Základní informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí a posouzení vlivu na předmět ochrany a celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti	13
C.7.	Sdělení, jak bylo zohledněno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území	13
C.8.	Stanovisko příslušného orgánu k vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území	13
C.9.	Komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně vyloučení záměrů podle § 122 odst.3 stavebního zákona	13
	C.9.0. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení-úvod	13
	C.9.1. Základní informace o řešeném území	13
	C.9.2.Širší rozvojový rámec	14
	C.9.3.Vývoj řešeného území	26
	C.9.4. Základní koncepce rozvoje území obce	33
	C.9.5. Koncepce ochrany a rozvoje hodnot území	35
	C.9.6. Urbanistická koncepce ÚP Modletic	36
	C.9.7. Bilance návrhového počtu obyvatel a počtu domů	38
	C.9.8. Koncepce dopravní infrastruktury	40
	C.9.9. Koncepce technické infrastruktury	43
	C.9.10. Krajina, ÚSES	47
C.10.	Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje, s odůvodněním potřeby jejich vymezení	49
C.11.	Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a potřeby vymezení zastavitelných ploch	49
	C.11.1. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území	49
	C.11.2. Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	49
C.12.	Výčet prvků regulačního plánu	55
C.13.	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a PUPFL	56
	C.13.1 Vyhodnocení důsledků řešení na ZPF	56
	C.13.2 Vyhodnocení důsledků řešení na PUPFL	58
C.14.	Vyhodnocení připomínek, včetně jejich odůvodnění	59
C.15	Údaje o počtu listů územního plánu	59

PŘÍLOHA Č.1: Posouzení souladu územního plánu s jednotným standardem

D- GRAFICKÁ ČÁSTI ODŮVODNĚNÍ- OBSAH:

D1 – KOORDINAČNÍ VÝKRES	1: 5 000
D2 – VÝKRES ŠIRŠÍCH VZTAHŮ	1: 50 000
D3 – VÝKRES PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU	1: 5 000

C.1. STRUČNÝ POPIS POSTUPU POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU, VYHODNOCENÍ A KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ

C.1.1. STRUČNÝ POPIS POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

C.1.1.1. Použité podklady

- Zadání územního plánu (ÚP) Modletic, schválené dne 10. 7. 2024 usnesením č. 2/7/2024 zasedání Zastupitelstva obce Modletice dne 10. července 2024, ve znění úprav provedených usnesením č. 2/12/2024 zasedání Zastupitelstva obce Modletice ze dne 4. prosince 2024 (zadání zpracoval výkonný pořizovatel, společnost PRISVICH, s.r.o.)
- Doplnující průzkumy a rozborů pro ÚP Modletic (Foglar Architects, 03/2021)
- Aktualizace č. 1, 2, 3, 5, 4, 6, 7 a 9 Politiky územního rozvoje ČR (PÚR),
- Územní plán obce Modletice schválený 24.1. 2002 ve znění změny č. 13 (účinnost 20.6.2025)
- Aktualizace zásad územního rozvoje Středočeského kraje (ZÚR) č. 1., 2., 3., 6., 7., 10., 11., 8., 9., 12. a 14., 15. a 16.
- aktualizace Územně analytických podkladů (ÚAP) pro správní obvod ORP Říčany z r. 2020
- Údaje katastru nemovitostí (KN) ke dni 18. 11. 2024
- Územní studie krajiny správního obvodu ORP Říčany
- Územní studie Pražského metropolitního regionu

C.1.1.2. Souslednost dějů

- Zastupitelstvo obce Modletice rozhodlo podle § 6 odst. 5 písm. a) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), usnesením č. 2/9/2020 ze dne 7. října 2020 o pořízení územního plánu Modletic (ÚP), který nahradí stávající Územní plán obce Modletice (ÚPO).
- Bylo vymezeno zastavěné území sídla podle metodických pokynů pro vymezení zastavěného území nad údaji katastru nemovitostí (KN).
- Dále byly převzaty hranice jednotlivých funkčních ploch (z ÚPO Modletice), a byly zpřesněny nad aktuálními údaji KN. Údaje a poznatky získané při analýze území a z doplňujících průzkumů a rozborů (PaR) sloužily pro vyřešení míst, kde byly mapové podklady, ÚPO Modletice skutečný stav v území ve vzájemném nesouladu.
- Vzniklý materiál posloužil pro zpracování požadavků vyplývajících ze zadání ÚP.
- Pracovní verze výkresu základního členění území a hlavního výkresu byly vyhotoveny podle požadavků metodického pokynu Standardu vybraných částí územního plánu, Metodický pokyn, 3. vydání, Verze 1.7.2024. Obdobně byla sestavena pracovní verze textové části ÚP, zejména s ohledem na ustanovení vyhlášky č. 157/2024 Sb., v platném znění (Vyhláška o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu).
- Pro upřesnění vymezení prvků ÚSES v řešeném území byly využity digitální data ÚAP ORP Říčany a patřičné údaje byly v řešení zohledněny. Trasování ÚSES bylo koordinováno s dostupnou platnou ÚPD (územně plánovací dokumentací) okolních obcí.

C.1.2. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ

C.1.2.1. Poloha řešeného území ve struktuře osídlení

Obec Modletice sousedí s obcemi Nupaky, Dobřejovice, Herink, Popovičky a s městem Říčany (k. ú. Kuří u Řičan a Jazlovice).

C.1.2.2. Vyhodnocení koordinace využívání řešeného území s širšími vztahy v území

- ÚP Modletice přebírá systém lokálního ÚSES z platného ÚPO a z Územní studie krajiny ORP Říčany. Faktické navázání lokálního ÚSES je koordinováno s územními plány okolních obcí a skutečností.
- Vedení biokoridorů LBK.5 a LBK.7 a biocentra LBC.4 koordinováno s obcí Dobřejovice.
- Obec Modletice bude s obcí Herink koordinovat realizaci zeleného pásu podél nové suburbánní zástavby Herinku navrženého Územní studií krajiny SO ORP Říčany.
- Další koordinace je nutná ve vymezení cyklistických tras vycházejících z Generelu cyklotras a cyklostezek Středočeského kraje a z Územní studie krajiny SO ORP Říčany. Zejména je nutná koordinace s městem Říčany ohledně cyklostezky podél silnice II/101.

- e) Ostatní návaznosti řešeného území na okolní obce lze považovat za stabilizované a bezproblémové.

C.2. VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA

C.2.1 VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Územní plán Modletic je zpracován v souladu s cíli a úkoly územního plánování, tak, jak je definuje §18 a §19 stavebního zákona.

Vyhodnocení souladu ÚP s cíli územního plánování:

Územní plán Modletic je zpracován v souladu s cíli a úkoly územního plánování, tak jak je definuje §18 a §19 stavebního zákona.

- ÚP vytváří předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území
- Při řešení ÚP byly zohledněny veřejné i soukromé zájmy rozvoje území
- Územní plán chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně místního urbanistického a architektonického dědictví. Tyto hodnoty jsou popsány v kap. B.2 a promítnuty do podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití.
- V územním plánu je stanovena koncepce rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území
- Byly stanoveny urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění a uspořádání staveb s ohledem na zachování a kontinuální rozvíjení charakteru území.

C.2.2. VYHODNOCENÍ SOULADU NÁVRHU ÚP S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

Územní plán Modletic byl vypracován v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Zadání bylo podle zákona 283/2021 Sb. ve znění pozdějších předpisů. Obsah návrhu ÚP byl zpracován dle požadavků přílohy č. 8 vyhlášky č. 283/2021 Sb. ve znění pozdějších předpisů a projednáván postupem podle stavebního zákona.

V souladu s vyhláškou 157/2024 Sb. byly základní druhy ploch dále členěny s ohledem na specifické podmínky a charakter území.

C.3. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY JINÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ

C.3.1 VYHODNOCENÍ POŽADAVKŮ POŽÁRNÍ A CIVILNÍ OCHRANY

C.3.1.1. Základní informace

- Z hlediska civilní ochrany se v řešeném území nepočítá s budováním žádných objektů či zařízení civilní ochrany, ani nejsou kladeny zvláštní požadavky na vybavení budov veřejné vybavenosti či úpravy stávajících objektů. Je nutno dodržet ustanovení § 175 stavebního zákona.
- Nutno dodržet požadavky civilní ochrany k územnímu plánu Modletic dle zákona č. 239/2006 Sb., o integrovaném záchranném systému a dle § 20 vyhlášky č.380/2002 Sb., „K přípravě provádění úkonů ochrany obyvatelstva“.

C.3.1.2. Požární ochrana

- a) V obci se nachází dobrovolný sbor hasičů s hasičskou zbrojnicí na severozápadním okraji obce. Další dobrovolné hasičské sbory se nacházejí například v Popovičkách, Průhonicích a Strančicích. Profesionální hasičský sbor se nachází nejbližší v Říčanech, kde se nachází rozsáhlá zbrojnice.

- b) Požární voda bude čerpána z vodovodní sítě, kterou je třeba dimenzovat na tuto potřebu. Konkrétně se jedná o požární hydrant u hasičské zbrojnice. Jako další zdroj požární vody lze využít Zámecký rybník. Vnější odběrná místa sloužící jako hlavní zdroj požární vody musí být zajištěna v souladu s požadavky ČSN 730873.
- c) Vnější odběrná místa sloužící jako hlavní zdroj požární vody musí být zajištěna v souladu s požadavky ČSN 730873.
- d) Uspořádání zastavitelných ploch v sídle s veřejným vodovodem bude řešeno s ohledem zajištění potřeby požární vody obecním vodovodem s požadovanými parametry a osazením požárními hydranty. Pro potřebu protipožárního zabezpečení je třeba zajistit dodávku požární vody o vydatnosti 4 l/s při přetlaku 0,2 MPa u nejméně položeného vnějšího hydrantu a při rychlosti proudění 0,8m/s.
- e) Veškeré navržené a rekonstruované místní komunikace a veřejné prostory budou splňovat požadavky na zajištění protipožárního zásahu. Přístupové komunikace v lokalitách zastavitelných ploch budou řešeny způsobem umožňujícím příjezd požárních vozidel do vzdálenosti min. 20 m od objektů, příjezdová komunikace musí být odolná nápravovému tlaku 8t, minimální průjezdná šířka komunikace bude 3 m.

C.3.1.3. Civilní ochrana

a) Požadavky na ochranu před povodněmi

V řešeném území se nenacházejí žádná vymezená záplavová území.

b) Zóny havarijního plánování a ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události

V řešeném území se nenacházejí žádné zóny havarijního plánování.

V případě mimořádné události by byly využity zejména sklepní prostory rodinných domů a dalších objektů, ve kterých budou budovány úkryty svépomocí obyvatelstva.

c) Evakuace obyvatelstva a jeho ubytování

Pro příjem evakuovaných osob a jejich ubytování lze v obci využít zejména objekty školky a dále místní ubytovací kapacita za předpokladu volných pokojů. Pro ubytování evakuovaných obyvatel bude možné využít budovy školy, jejíž výstavba je záměrem v rámci zastavitelné plochy Z.1.

d) Skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci

Výběr skladovacích prostor a skladování materiálu je zcela v kompetenci obce.

e) Ochrana před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území

Na území obce se nenacházejí sklady nebezpečných látek.

f) Nouzové zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií

Nouzové zásobování pitnou vodou bude zajišťováno dopravou pitné vody v množství maximálně 15 l/den x obyvatele cisternami. Zásobení pitnou vodou bude doplňováno balenou vodou.

Nouzové zásobování užitkovou vodou bude zajišťováno z vodovodu pro veřejnou potřebu, z obecních studní, z domovních studní. Při využívání zdrojů pro zásobení užitkovou vodou se bude postupovat podle pokynů územně příslušného hygienika.

g) Systém varování obyvatelstva

Obyvatelstvo bude vyrozuměno systémem SMS, rozhlas, megafony, popřípadě vozidly.

C.3.2. ZVLÁŠTNÍ ZÁJMY MINISTERSTVA OBRANY

- **Celé území obce** se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany – **OP RLP – ochranné pásmo radiolokačního zařízení**, které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb., o civilním letectví. V tomto území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 stavebního zákona – viz ÚAP – jev 102a. Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby) větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení VVN a VN, základnových stanic mobilních operátorů. V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána.

- **Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb.**

(dle ÚAP jev 119)

Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení
- výstavba vedení VN a VVN
- výstavba větrných elektráren
- výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice....)
- výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem
- výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky)
- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny)

Pod legendou koordinačního výkresu je uveden text:

Celé území obce je situováno v ochranném pásmu radiolokačního zařízení Ministerstva obrany.

Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb.

C.3.3. POŽADAVKY DALŠÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

ÚP Modletic respektuje požadavky legislativy mimo stavební zákon.

→ Požadavky na ochranu veřejného zdraví

! V řešeném území budou dodržovány veškeré hygienické předpisy. Územní plán dodržuje požadavky nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací ve znění pozdějších předpisů.

C.3.4. POSOUZENÍ SOULADU ÚZEMNÍHO PLÁNU S JEDNOTNÝM STANDARDEM

Územní plán obce Modletice je zpracován ve formátu *Standardu vybraných částí územního plánu, Metodický pokyn, 3. vydání, Verze 1.7.2024* a je v souladu s požadavky vyhlášky č. 157/2024 Sb.

Protokol o kontrole ETL je přiložen jako Příloha č.1.textové části Odůvodnění.

C.3.5. SOULAD SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ

Vyhodnocení souladu se stanovisky dotčených orgánů bude doplněno v průběhu projednání.

C.4. VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A NADŘÁZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ

C.4.1. VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE

C.4.1.1. Obecné požadavky

Obec Modletice je dle Politiky územního rozvoje České republiky (PÚR ČR), schválené usnesením vlády České republiky č. 929 ze dne 20. července 2009, ve znění **Aktualizace č. 1** Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády č. 276 ze dne 15. dubna 2015, **Aktualizací č. 2 a č. 3** PÚR ČR schválených usnesením vlády č. 629 ze dne 2. září 2019, **Aktualizace č. 5** schválené usnesením vlády č. 833 ze dne 17. srpna 2020, **Aktualizace č. 4** schválené usnesením vlády č.618 ze dne 12.července 2021, **Aktualizace č. 6** schválené usnesením vlády č.542 ze dne 19.července 2023, **Aktualizace č. 7** schválené usnesením vlády č.89/2024 ze dne 7. února 2024 a **Aktualizace č. 9 PÚR ČR** schválené usnesením vlády č. 64 ze dne 29. ledna 2025 (dále jen „PÚR ČR“), součástí rozvojové oblasti „OB1 Metropolitní rozvojová oblast Praha“, vymezené pro řešené území správním obvodem města Říčany, obce s rozšířenou působností. ÚP Modletic je v souladu s PÚR ČR.

Vláda ČR schválila usnesením vlády č. 633/2025 ze dne 27. srpna 2025 **Aktualizací (Změnu) č. 8** Politiky územního rozvoje České republiky. Modletice nejsou zařazeny v Sídelní struktuře mezi centra osídlení vyšší a střední kategorie.

Obec se **nachází** ve specifické oblasti **SOB9 Specifická oblast**, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem, vymezené Aktualizací č. 4 PÚR ČR.

Pro oblast SOB9 stanovuje PÚR tyto úkoly:

Úkoly pro územní plánování:

V rámci územně plánovací činnosti kraje a koordinace územně plánovací činnosti obcí:

a) vytvářet územní podmínky pro podporu přirozeného vodního režimu v krajině a zvyšování jejich retenčních a akumulačních vlastností, zejm. vytvářením územních podmínek pro vznik a zachování odolné stabilní vyvážené pestré a členité krajiny, tj. krajiny s vhodným poměrem ploch lesů, mezí, luk, vodních ploch a vodních toků (zejména neregulované vodní toky s doprovodnou zelení), cestní sítě (s doprovodnou zelení), a orné půdy (zejm. velké plochy orné půdy rozčleněné mezemi, cestní sítí, vsakovacími travními pruhy),

- ÚP vymezuje nové plochy zeleně a návrh vodní plochy pro zlepšení retenčních schopností území.

b) vytvářet územní podmínky pro revitalizaci a renaturaci vodních toků a niv a pro obnovu ostatních vodních prvků v krajině,

- ÚP vymezuje návrh vodní plochy pro obnovu historického rybníku jako plochu změny v krajině K.5.

c) vytvářet územní podmínky pro hospodaření se srážkovými vodami v urbanizovaných územích, tj. dbát na dostatek ploch sídelní zeleně a vodních ploch určených pro zadržování a zasakování vody,

- ÚP vymezuje nové plochy zeleně v zastavěném a zastavitelném území jako plochy ZP – zeleň parková a parkově upravená umožňující zasakování srážkových vod a v regulativech výrobních ploch, které obsahují rozsáhlé zpevněné plochy stanovuje podmínku likvidace srážkových vod na vlastním pozemku.

d) vytvářet územní podmínky pro zvyšování odolnosti půdy vůči větrné a vodní erozi, zejm. zatravněním a zakládáním a udržováním dalších protierozních prvků, např. větrolamů, mezí, zasakovacích pásů a příkopů,

- ÚP vymezuje nové prvky plošné i liniové zeleně v krajině a návrh komunikace v rámci rozsáhlého půdního bloku s podmínkou doplnění liniové zeleně. Všechny tyto prvky člení půdní bloky na menší celky čímž napomáhají zmírnění ohrožení území větrnou erozí. Dále je území Modletice již dostatečně členěno liniovými prvky zeleně.

e) vytvářet územní podmínky pro rozvoj a údržbu vodohospodářské infrastruktury, pro zabezpečení požadavků na dodávky vody v období nepříznivých hydrologických podmínek, zejm. pro infrastrukturu k zajištění dodávek vody z oblastí s příznivější vodohospodářskou situací a s ohledem na místní podmínky pro budování nových zejm. povrchových zdrojů vody,

- ÚP vymezuje návrh nového vodojemu v rámci zastavitelné plochy Z.13.

f) pro řešení problematiky sucha, zejm. tak jak je specifikováno výše v písm. a) až e) (příp. navrhnout i další vhodná opatření pro obnovu přirozeného vodního režimu v krajině) využívat zejména územní studie krajiny.

- ÚP vymezuje návrh vodní plochy pro obnovu historického rybníku jako plochu změny v krajině K.5.

ÚP splňuje požadavky stanovené pro oblast SOB9.

Obec se **nachází** ve specifické oblasti **SOB10, Specifická oblast, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z energie slunečního záření**, vymezené Aktualizací č. 9 PÚR ČR.

- ÚP z prostorových důvodů nevymezuje žádná opatření ani plochy pro výrobu energie ze slunečního záření.

Obec se **nachází** ve specifické oblasti **SOB11, Specifická oblast, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z větrné energie**, vymezené Aktualizací č. 9 PÚR ČR.

- ÚP z prostorových důvodů nevymezuje žádná opatření ani plochy pro výrobu energie z větrné energie.

Pro řešení ÚP Modletic nevyplývají z PÚR ČR žádné další zvláštní požadavky kromě respektování obecných republikových priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území uvedených v kap. 2.2.

Republikové priority, odst. 14 – 32. Tyto obecné republikové priority územního plánování jako zejména:

- zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice.
- při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením
- chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví,

jsou v územním plánu respektovány, územní plán není v rozporu s žádným z těchto ustanovení.

C.4.1.2. Republikové priority

Obecně formulované republikové priority pro územní plánování a pro zajištění udržitelného rozvoje území (v PÚR kap. 2.2, odst 14-32) jsou v řešení územního plánu uplatněny a podrobněji popsány v dalších kapitolách.

Územní plán vytváří podmínky pro koordinované umísťování veřejné infrastruktury v území a další rozvoj ploch k zástavbě pro funkci bydlení; vychází z místních podmínek pro zachování hodnot území, tj. urbanistické struktury území a struktury osídlení a taktéž kulturní krajiny jako výrazu historie a tradice území (v souladu s článkem 14).

Dle článku 19 je kladen požadavek na ochranu nezastavěného území s cílem účelného využívání a uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace. ÚP toto zohledňuje situováním rozvoje obytných ploch obce převážně do stávajících zastavitelných ploch a ploch přestavby. Nové zastavitelné plochy ÚP vymezuje zejména pro občanskou vybavenost nezařaditelnou do stávajících zastavitelných ploch ani ploch přestavby. ÚP redukuje stávající zastavitelné plochy pro bydlení v rozsahu srovnatelném s novými zastavěnými plochami pro bydlení.

Vyhodnocení vlivů ÚP Modletic na životní prostředí (SEA) nebylo dotčeným orgánem ochrany životního prostředí požadováno. Územní systém ekologické stability byl vymezen v souladu se ZÚR Středočeského kraje.

V souladu s článkem 22 ÚP vytváří podmínky pro rozvoj cykloturistiky a pěší turistiky.

Územní plán vytváří podmínky pro rozvoj dopravní infrastruktury navržením přeložky silnice III/00320 dle ÚPO.

C.4.2. VYHODNOCENÍ SOULADU S NADŘÁZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ

C.4.2.1. Územní rozvojový plán ČR (ÚRP ČR)

Územní rozvojový plán ČR (ÚRP ČR) podle § 173 odst. 1 správního řádu vydala vláda České republiky usnesením č. 581 dne 28. 8. 2024 v souladu s § 104 odst. 2 ve spojení s § 20 písm. e) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, formou opatření obecné povahy.

Územní rozvojový plán **zpřesňuje záměry vymezené v politice územního rozvoje** v souladu s cíli a úkoly územního plánování, vymezuje další záměry, zohledňuje požadavky vyplývající ze strategických koncepcí České republiky a mezinárodních závazků a přispívá k jejich naplňování.

Územní rozvojový plán **vymezuje**

- zastavitelné plochy, transformační plochy a koridory určené pro umístění **záměrů dopravní a technické infrastruktury** mezinárodního nebo celostátního významu, nebo přesahující svým významem území jednoho kraje, vymezené politikou územního rozvoje a stanovuje účel jejich vymezení, popřípadě podmínky pro rozhodování v území,
- zastavitelné plochy, transformační plochy, plochy a koridory pro **další záměry** mezinárodního nebo celostátního významu, nebo přesahující svým významem území jednoho kraje, které nejsou vymezeny v politice územního rozvoje a o kterých tak rozhodne vláda, a stanovuje účel jejich vymezení, popřípadě podmínky pro rozhodování v území,
- územní systém ekologické stability** nadregionálního významu a
- veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a plochy pro asanaci**, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

Na území obce Modletice **ÚRP vymezuje záměr DS04 – Koridor dálnice D0. Koridor je podrobněji vymezen v rámci ZÚR jako D003** (viz zhodnocení níže). ÚP Modletice je v rámci řešeného území v souladu s předmětnou nadřazenou územně plánovací dokumentací.

Níže výřez koordinačního výkresu ÚRP ČR



C.4.2.2. Vyhodnocení souladu návrhu ÚP s územně plánovací dokumentací kraje

Územně plánovací dokumentace kraje, Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (ZÚR Stč. kraje), byla vydána dne 7. února 2012 podle § 41 stavebního zákona, na základě usnesení Zastupitelstva Středočeského kraje č. 4-20/2011/ZK ze dne 19. prosince 2011 a účinnosti nabyla 22. února 2012. Dne 27. července 2015 schválilo Zastupitelstvo Středočeského kraje vydání **1. aktualizace ZÚR Stč. kraje**, účinné od **26. srpna 2015**. Dne

26.dubna 2018 byla vydána **2.aktualizace ZÚR Stč. kraje**, která nabyla účinnosti **4. září 2018**. Dne **30. května 2022** schválilo Zastupitelstvo Středočeského kraje vydání **7. aktualizace ZÚR Stč. Kraje**. Dne **3. listopadu 2022** nabyla účinnosti **6. aktualizace ZÚR Středočeského kraje**.

Dále byla vydána **3. aktualizace ZÚR Středočeského kraje** usnesením Zastupitelstva Středočeského kraje č. 035-26/2023/ZK ze dne **26.června 2023** a **10. aktualizace ZÚR Středočeského kraje** usnesením Zastupitelstva Středočeského kraje č. 036-26/2023/ZK ze dne **26.června 2023**. **11. aktualizace ZÚR Stč. kraje** byla vydána dne **18. 9. 2023** usnesením 040-27/2023/ZK a **8. aktualizace ZÚR Stč. kraje** byla vydána dne **18. 9. 2023** usnesením 041-27/2023/ZK. **9. aktualizace ZÚR Stč. kraje** byla vydána dne **9. 9. 2024** usnesením 040-36/2024/ZK.

12. aktualizace ZÚR Stč. kraje byla vydána dne **9. 9. 2024** usnesením 048-36/2024/ZK a **14. aktualizace ZÚR Stč. kraje** byla vydána dne **9. 9. 2024** usnesením 049-36/2024/ZK. Dne **26.06.2025** nabyla účinnosti **15. a 16. aktualizace ZÚR Stč. kraje**.

Pro území obce Modletice ze ZÚR Stč. kraje vyplývají následující požadavky, jejichž řešení bylo v ÚP zpřesněno (vymezeno):

- *ověřit rozsah zastavitelných ploch v sídlech a stanovit směry jejich využití s ohledem na kapacity obsluhy dopravní a technickou infrastrukturu, na možnosti rozvoje občanského vybavení (jmenovitě veřejného vybavení), limity rozvoje území a ochranu krajiny*
- *pro rozvoj bydlení sledovat možnosti transformace ploch v zastavěném území sídel a využití dosud volných ploch vymezených v zastavitelném území v územních plánech obcí*
- *logistické a výrobní areály umísťovat tak, aby neměly negativní důsledky na centrální a obytná území sídel*
- *navržení cyklistické dopravy v souladu s koncepcí zpracovaného Generelu cyklotras a cyklostezek Středočeského kraje*
- *upřesnit vymezení a zásady péče o krajinu pro jednotlivé krajinné typy na základě podrobnějších informací v řešeném území kraje*
- *upřesnit vymezení a zásady péče o krajinu pro jednotlivé krajinné typy na základě podrobnějších informací v řešeném území*
- *respektovat jevy a limity vymezené v ZÚR ve znění jejich 2.aktualizace:*

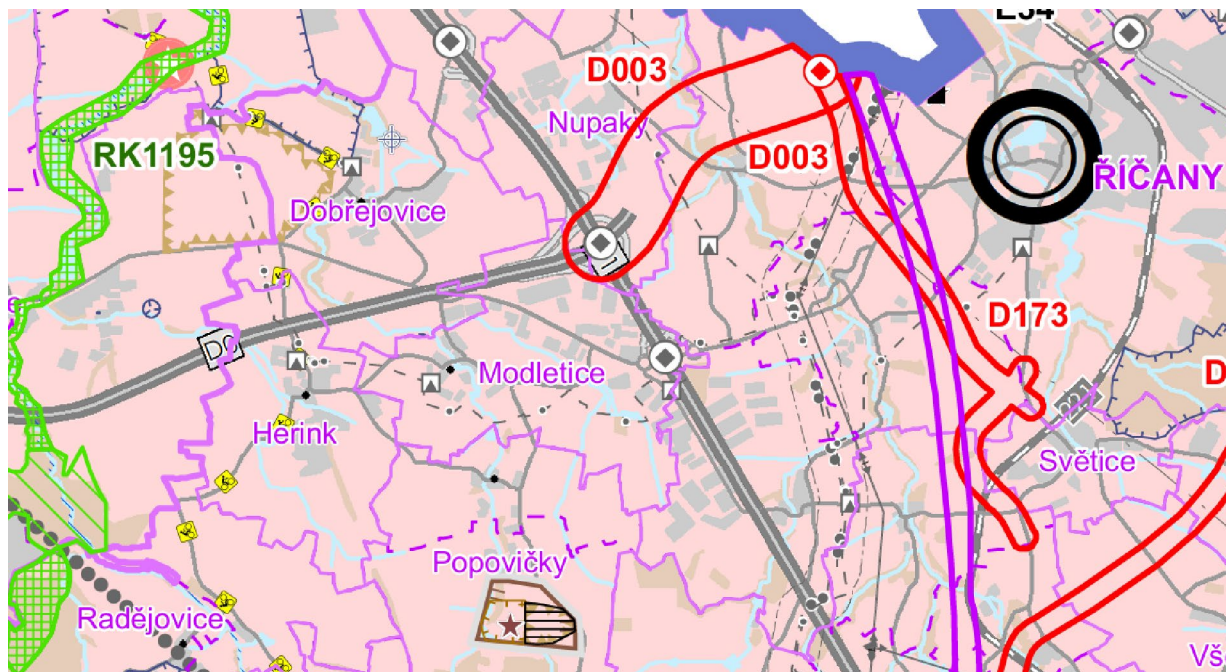
Na území obce Modletice částečně zasahuje tento koridor nadmístního významu vymezený ZÚR Stč. Kraje:

Koridor silničního okruhu kolem Prahy: úsek D1 – Nupaky – Říčany (-Běchovice)(+1xMÚK) (VPS D003)

Vyhodnocení:

Záměr prodloužení SOKP v úseku D1 – Nupaky – Říčany (– Běchovice) byl v rozsahu části koridoru (D003) zasahujícího do řešeného území již realizován. **Z tohoto důvodu je koridor v ÚP Modletic vyznačen pouze v grafické části Odůvodnění ve výkresu D1-koordinační výkres.**

SOKP je prodloužen až za MÚK na k. ú. Nupaky a pokračování stavby SOKP se tak již řešeného území netýká.



Koordinační výkres ZÚR Stč. Kraje (výše výřez), úplné znění po vydání 1., 2., 3., 6., 7., 10., 11., 8.,9., 12., 14., 15. a 16. aktualizace obsahuje dále tyto jevy a limity:

- dálniční okruh D0
- dálnice D1
- mimoúrovňová dálniční křižovatka

- plynovod VTL
- regulační stanice VTL
- vodní toky
- silnice II.a III.třídy

Tyto jevy jsou vyznačeny v grafické části odůvodnění ÚP Modletic v koordinačním výkresu (OD1) a nebudou návrhem ÚP dotčeny. Návrh ÚP je v rámci řešeného území (celé území obce) v souladu s předmětnou nadřazenou územně plánovací – ZÚR Středočeského kraje- Úplné znění po 15. a 16. aktualizaci.

C.5. VYHODNOCENÍ SOULADU SE ZADÁNÍM

C.5.1. VYHODNOCENÍ POŽADAVKŮ VYPLÝVAJÍCÍCH ZE ZADÁNÍ

Níže jsou zhodnoceny požadavky Zadání (uspořádáno podle kapitol Zadání; požadavky vyplývající z PÚR a ZÚR jsou zhodnoceny výše, v kap. Od.A). Opakující se požadavky jsou vyhodnoceny pouze v místě svého prvního výskytu. Požadavky opakující standardní náležitosti územního plánu komentovány nejsou, stejně jako požadavky příliš obecné, kde nelze identifikovat, čeho se týkají.

C.5.1.1. Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury

- **3.1. Požadavky na urbanistickou koncepci – základní vize budoucího rozvoje**
 - *pokračování v trendu mírného nárůstu počtu bytů a obyvatel s vazbou na budování kvalitní veřejné infrastruktury;*
 - ÚP vymezuje dostatečné kapacity pro pokračování stávajícího trendu demografického rozvoje. Výstavba je podmíněna napojením na dostatečně kapacitní technickou infrastrukturu.
 - *vytvoření jasné, plynulé a logické hranice zástavby (zastavěné území a zastavitelné plochy);*
 - ÚP vymezuje zastavitelné plochy ve vazbě na zastavěné území tak, aby bylo vytvořeno kompaktní sídlo. Dále ÚP vymezuje jasné rozhraní sídla s volnou krajinou vymezením pásů zeleně jako ů ÚSES nebo jako zeleň smíšenou nezastavěného území.
 - *bytové domy a soustředěné formy rodinné zástavby umožňovat v přiměřeném rozsahu a formě a v místech s odpovídajícím charakterem stávající okolní zástavby;*
 - ÚP umožňuje umístování bytových domů v zastavitelných a transformačních plochách pouze s vazbou na centrum obce a stávající zástavbu bytových domů.
 - *ukončení plošného rozvoje zástavby komerčních a logistických areálů, pouze s možností doplnění drobných proluk;*
 - ÚP vymezuje rozvojové plochy pro výrobu a komerci pouze v návaznosti na stávající logistické areály v místech, které jsou de facto prolukami v kompaktním zastavěném území logistických areálů.
 - *všechny formy obytné zástavby doplňovat dostatečnou výměrou klidových veřejných prostranství;*
 - ÚP stanovuje podmínku doplnění nových komunikací linií zelení. Plochy s možností vybudování samostatného veřejného prostranství nad rámec dopravních komunikací jsou zahrnuty do podmínky pořízení regulačního plánu nebo územní studie, které tato veřejná prostranství navrhnu.
 - *vytvořit koncepci veřejných prostranství a veřejné zeleně a zvážit vhodné umístění prostoru pro shromažďování (návsí či náměstí) v centru obce*
 - ÚP vymezuje v místech s možností vybudování veřejného prostranství pro shromažďování v okolí centra obce u zámku plochy s podmínkou pořízení regulačního plánu a územní studie. Konkrétní podoba veřejného prostranství bude stanovena v rámci této dokumentace.
 - *vytvoření a zlepšení podmínek pro každodenní sport a rekreaci v otevřených prostorech v rámci sídla a v jeho bezprostředním krajinném zázemí.*
 - ÚP vymezuje plochy pro smíšenou zeleň MU s možností umístění sportovního mobiliáře na rozhraní krajiny a sídla u zastavitelné plochy Z.5 a v rámci plochy změny v krajinně K.1. V zastavěném území vymezuje ÚP stabilizované plochy ZP.
- **3.1.4 Požadavky na urbanistickou koncepci – Další požadavky (obce, veřejnosti, dotčených orgánů)**
 - *nezávazným, ale směrným podkladem pro tvorbu návrhu nového územního plánu bude se zohledněním nových skutečností a podkladů dosud platný územní obce Modletice schválený v roce 2002, v aktuálním úplném znění po změně č. 12, vydané v roce 2022*
 - Návrh ÚP vychází z platného ÚPO a navazuje na jeho koncepci.

- *zastavitelné plochy budou vymezovány pouze v návaznosti na zastavěné území*
 - ÚP vymezuje v návaznosti na zastavěné území veškeré zastavitelné plochy až na návrh hřbitova (funkce OH), kde je větší zapojení do volné krajiny žádoucí.
 - *nebudou navrhovány zastavitelné plochy pro individuální rekreaci;*
 - ÚP nenavrhuje plochy pro individuální rekreaci.
 - *cílem nového ÚP Modletic není vymezování nových zastavitelných ploch na rámec ÚPO Modletice, ale pouze dostavba stavebních proluk v zastavěném území či vymezení dílčích zastavitelných ploch arondujících zastavěné území obce;*
 - ÚP přebírá zastavitelné plochy z platného ÚPO, kromě plochy pro hřbitov (viz výše) a zastavitelné plochy Z.2, která navazuje na zastavěné území. Zastavitelná plocha Z.2 je nezbytná s ohledem na zajištění demografických potřeb obce (viz kapitola C.11).
 - *nová obytná zástavba (zastavitelné plochy pro bydlení) nebude navrhována v území, které je v kolizi se zájmy ochrany přírody a krajiny;*
 - Území pro rozvoj bydlení není v kolizi se zájmy ochrany přírody a krajiny.
 - *budou důsledně řešeny podmínky prostorové regulace zástavby, včetně nástroje rozpětí výměry pro vymezování stavebních pozemků; přitom bude tento nástroj využíván jinak pro zastavitelné plochy a jinak pro stabilizované (zastavěné) území;*
 - Pro obytné i výrobní plochy v zastavěném území i v zastavitelných plochách je ÚP vymezena prostorová regulace zástavby v podobě minimální velikosti stavebních pozemků, minimálního koeficientu zastavění a podobně.
 - *v souladu s možností zavedenou novelou stavebního zákona s účinností od 1.1.2018 budou v územním plánu vymezeny části s prvky regulačního plánu. Může se jednat např. o podrobnější řešení menších rozvojových obytných lokalit, dále o podrobnější řešení některých významných veřejných prostranství a areálů občanského vybavení (veřejné infrastruktury) nebo podrobnější textové stanovení rozmezí nebo limitů prostorové regulace staveb v rámci vybraných částí zastavěného území a zastavitelných ploch. Konkrétní uplatnění prvků regulačního plánu bude navrženo na základě prověření a doporučení ve spolupráci zpracovatele, určeného zastupitele a pořizovatele. Uplatnění prvků regulačního plánu nebude provedeno plošně pro celé zastavěné území a zastavitelné plochy, ale pouze v územích s odůvodněným uplatněním tohoto nástroje;*
 - Územní plán vymezuje území s prvky regulačního plánu U.1 pro obytné plochy a území s prvky regulačního plánu U.2 pro výrobní plochy.
 - *orgán státní správy na úseku ochrany ovzduší, Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, příslušný podle ust. § 27 odst. 1 písm. e) zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o ochraně ovzduší“), upozorňuje, že by obecně neměla těsně sousedit obytná zástavba a plocha pro výrobu/průmysl nebo činnosti omezující okolní obytnou zástavbu, zejména z důvodu předcházení problémům obtěžování obyvatel hlukem, emisemi, dopravou a zápachem. Jakýkoli průmysl/výroba by měly být umístěny mimo obytnou zástavbu nebo v dostatečné vzdálenosti, jak je uvedeno v souhrnném vyjádření Krajského úřadu Středočeského kraje, ředitele krajského úřadu, čj. 143167/2023/KUSK ze dne 6. prosince 2023*
 - ÚP navrhuje, v místech, kde je to z prostorových důvodů možné, pásy a plochy veřejné zeleně funkce ZP jako izolační zeleň mezi výrobou a obytnými plochami v jihozápadní části Modletic a severní části Doubravice.
 - *požaduje se prověřit zařazení pozemku parc. č. 399/21, k. ú. Modletice u Dobřejovic, se způsobem využití jako návrhová plocha „MIMOLESNÍ VEŘEJNĚ PŘÍSTUPNÁ ZELENĚ“ (VZ-návrh) dle platného ÚPO Modletice, do způsobu využití jako stabilizovaná plocha „ZAHRADY, SADY“ (ZA-stav) k zemědělské činnosti (pěstování ovoce a zeleniny) a chovu drobného zvířectva*
 - Pozemek byl vymezen jako plocha ZZ – zeleň zahradní a sadová – stav a zařazen do zastavěného území.
- 3.2.4 Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury – Další požadavky (obce, veřejnosti, dotčených orgánů)**
- *veřejná infrastruktura bude dimenzována na celkový maximální návrhový počet obyvatel, který vyplyne z návrhu vymezení a stanovení intenzit využití ploch pro bydlení; z tohoto počtu obyvatel a ze stávajících kapacit bude vycházet návrh ploch pro veřejné občanské vybavení; vybudování potřebných zařízení všech druhů odpovídající a související veřejné infrastruktury musí být podmínkou pro realizaci obytné zástavby v zastavitelných plochách;*
 - Na základě předpokládaného nárůstu obyvatel a potřeb obce a okolních obcí vymezuje ÚP zastavitelné plochy pro občanskou vybavenost OV.
 - *budou bilancovány a případně navrženy kapacity další občanské vybavenosti (se zohledněním plánované kooperace mezi obcemi);*
 - Viz výše.
 - *v rámci návrhu ploch pro veřejné občanské vybavení bude zahrnuta potřeba umístění domu a sociálního zázemí pro seniory;*

- Sociální zázemí a dům pro seniory je možné umístit v rámci plochy VO.2 a rovněž v stabilizovaných i rozvojových plochách SU a VD.
- *realizace ploch veřejné zeleně s prvky městského mobiliáře (lavičky, herní a odpočinkové prvky) na veřejných prostranstvích (součást veřejné infrastruktury) bude stanovena jako podmínka realizace případné obytné zástavby formou bytových domů nebo soustředěných forem rodinných domů v rámci těchto rozvojových (zastavitelných) ploch;*
 - Transformační plocha T.1 je zařazena do plochy s podmínkou pořízení regulačního plánu, který určí rovněž řešení ploch veřejných prostranství a veřejné zeleně včetně umístění prvků městského mobiliáře. Pro všechny plochy s možností výstavby bytových domů byla podmínka stanovena v rámci regulativů funkce SU.
- *bude prověřeno umístění a rozsah plochy pro místní hřbitov; doporučuje se lokalita v rámci nezastavěného území u křižovatky silnic III/00318 a III/00320;*
 - ÚP umísťuje návrh hřbitova (OH) v rámci zastavitelné plochy Z.5 u křižovatky silnic III/00318 a III/00320.
- *veřejná prostranství a prostory místních komunikací budou dimenzovány v dostatečných šířkách umožňujících umístění vozovek, chodníků parkovacích míst a doprovodné zeleně v odpovídajících parametrech;*
 - ÚP specifikuje v textové části a v regulativech funkce SU požadované parametry místních komunikací.
- *bude navržen koridor přeložky silnice III/00320 Popovičky – Doubravice v poloze dle dosud platného ÚPO Modletice a v délce cca 600 m;*
 - ÚP navrhuje přeložku silnice III/00320 (VPS VD.1) v trase vymezené v ÚPO.
- *budou stanovena pravidla pro řešení dopravy v klidu, zejména pro výpočet potřebného počtu odstavných a parkovacích stání v nové zástavbě, přičemž tato stání bude nutné umísťovat na vlastních pozemcích investorů a stavebníků;*
 - ÚP určuje v rámci regulativů funkčních ploch potřebu vymezení 2 parkovacích míst na 1 byt.
- *bude řešena síť cyklostezek a cyklopěších tras místního i nadmístního (dálkového) charakteru s cílem zvýšení jejího podílu na přepravních vztazích a jejího rekreačního využívání pro místní obyvatele i rozvoj cestovního ruchu; k tomu bude využita též historická cestní síť;*
 - ÚP navrhuje nové pěší stezky a chodníky (VPS VD.3, VD.4, VD.5) a novou cyklotrasu (viz kap. OD.F.3).
- *vymezení veřejnou infrastrukturu (dopravní, technickou, občanské vybavení, veřejná prostranství) řešit v koordinaci s okolními obcemi;*
 - ÚP koordinuje návrh s okolními obcemi.
- *vymezení nových zastavitelných ploch musí být podmíněno dostatečnou kapacitou zdroje pro zásobování obyvatelstva vodou – požadavek vodoprávního úřadu Městského úřadu Říčany*
 - ÚP stanovuje tuto podmínku v subkapitole D.3.3) textové části návrhu ÚP.
- *bude upřednostněna likvidaci splaškových vod odvedením na centrální čistírnu odpadních vod – požadavek vodoprávního úřadu Městského úřadu Říčany*
 - ÚP stanovuje tuto podmínku v subkapitole D.3.3) textové části návrhu ÚP.
- *veřejná technická infrastruktura (vodovod, kanalizace, dešťová kanalizace apod.), v území budou zakresleny na příslušných výkresech (především výkres veřejně prospěšných staveb) – požadavek vodoprávního úřadu Městského úřadu Říčany;*
 - prvky veřejné technické infrastruktury jsou zakresleny ve výkresu č. D1 – koordinační výkres. ÚP vymezuje návrh přeložky vedení VN 22 kV v zastavitelné ploše jako VPS VT.2.
- *veřejnou srážkové vody ze zastavitelných ploch budou přednostně likvidovány decentralizovaným způsobem přímo v místech spadu, a to akumulací s následným využitím, nebo vsakováním. Výběr konkrétního řešení bude závislý na místních podmínkách jednotlivých dílčích lokalit. Základním předpokladem pro odvádění dešťových vod je podmínka, že odtokové poměry z povrchu urbanizovaného území zůstanou srovnatelné se stavem před výstavbou, tzn. že změnou v území, nesmí za srážek docházet ke zhoršení průtokových poměrů ve vodních tocích – požadavek vodoprávního úřadu Městského úřadu Říčany*
 - ÚP stanovuje tuto podmínku v subkapitole D.3.3) textové části návrhu ÚP.
- *Státní pozemkový úřad ve svém vyjádření čj. SPU 459936/2023/Ben ze dne 16. listopadu 2023 (viz podání k návrhu zadání pod poř. č. 17) upozorňuje, že se v zájmovém území ÚP nachází stavby vodního díla – hlavní odvodňovací zařízení (HOZ) ve vlastnictví státu a v příslušnosti hospodařit Státního pozemkového úřadu (SPÚ), umístěné dle vyznačení v připojených situacích. Do HOZ nesmí být vypouštěny žádné odpadní ani dešťové vody. V případě provádění výsadby okolo otevřené HOZ se požaduje výsadba pouze po jedné straně ve vzdálenosti 1 m od vrchní hrany a dále se požaduje zakreslení HOZ do koordinačního výkresu ÚP samostatně jako technická infrastruktura.*
 - ÚP zobrazuje hlavní odvodňovací zařízení ve výkrese grafické části odůvodnění č. D1 – koordinační výkres.

• **Požadavky požární a civilní ochrany**

- Požadavky na požární a civilní ochranu jsou shrnuty v kapitole C.3

• **Požadavky Ministerstva obrany:**

○ Ministerstvo obrany uplatňuje požadavky na zpracování limitů a zájmů Ministerstva obrany do textové a grafické části odůvodnění ÚP Modletic, uvedené ve vyjádření Ministerstva obrany, čj. MO 892421/2023-1322 dne 21. listopadu 2023, takto:

a) celé území obce se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany – **OP RLP – ochranné pásmo radiolokačního zařízení**, které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb., o civilním letectví. V tomto území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 stavebního zákona – viz ÚAP – jev 102a. Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby) větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení VVN a VN, základnových stanic mobilních operátorů. V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána. Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zpracovat je do textové části návrhu ÚP do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany. Do grafické části odůvodnění, pod legendu koordinačního výkresu, zpracovat následující textovou poznámku: „Celé území obce je situováno v ochranném pásmu radiolokačního zařízení Ministerstva obrany.“.

– Zpracováno v textové i grafické části odůvodnění.

b) na celém území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 stavebního zákona (dle ÚAP jev 119). Na celém území obce lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

– výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, silnic I., II. a III. třídy

– výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů

– výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení

– výstavba vedení VN a VVN

– výstavba větrných elektráren

– výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice...)

– výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem

– výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky)

– výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny)

Vzhledem k tomu, že tento zájem se dotýká celého území, bude zpracováno do grafické části odůvodnění např. formou následující textové poznámky pod legendu koordinačního výkresu: „Celé území obce je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb“.

– Zpracováno v textové i grafické části odůvodnění.

• **3.3 Požadavky na koncepci uspořádání krajiny – Další požadavky (obce, veřejnosti, dotčených orgánů)**

○ zvýšit ekologickou stabilitu území návrhem provázané sídelní a krajinné zeleně s uplatněním její doprovodné, izolační a rekreační funkce (aleje, větrolamy, lesní remízky, rekreace na plochách přírodního charakteru);

– ÚP navrhuje provázaný systém sídelní a krajinné zeleně s plochami veřejné zeleně (ZP) v zastavěném území, s plochami přírodní zeleně s rekreační i přírodní funkcí ve volné krajině a se smíšenou zelení (MU) s izolační, doprovodnou i rekreační funkcí většinou na hraně zastavěného území a volné krajiny.

○ Udržet a rozvíjet principy retence povrchových vod přirozeným i umělým způsobem, revitalizovat potoky a vodní nádrže;

– Vodní plochy a toky jsou zahrnuty do funkce WT – vodní a vodních toků. Plochy WT a plochy zeleně ve volné krajině (MU) umožňují umísťování vodních nádrží a jejich revitalizaci.

○ pro dostavby a rekonstrukce komerčních, skladových a výrobních areálů stanovit podmínky důsledného uplatňování tzv. modrozelené infrastruktury;

– ÚP v rámci regulativů výrobních ploch (VD) definuje minimální koeficient zeleně, požadavky na vnitroareálovou zeleň, izolační pásy zeleně a podobně.

○ navrhnout v koordinaci s územím okolních obcí funkční síť místních a účelových komunikací v krajině, využitelných jak pro obsluhu pozemků, tak pro pěší a cyklistický rekreační pohyb;

– ÚP navrhuje nové pěší stezky a chodníky (VPS VD.3, VD.4, VD.5) a novou cyklotrasu (viz kap. OD.F.3).

○ vytvořit koncepci zeleně na veřejných prostranstvích a navrhnout doprovodnou zeleň, zejména podél místních a účelových komunikací;

– Funkční plochy ve volné krajině umožňují umísťování doprovodné zeleně podél komunikací. ÚP vymezuje koncepci veřejné zeleně v zastavěném (ZP) i nezastavěném území (MU). Konkrétní koncepci (umísťování stromů, skupin stromů a další zeleně) veřejné zeleně v transformační ploše T.1 stanoví regulační plán.

- je třeba prověřit vymezení biocenter a trasy biokoridorů, navrhnout vhodná propojení v krajině a pokud možno přizpůsobit řešení lokálního ÚSES návazností na území okolních obcí;
 - ÚP mírně upravuje koncepci ÚSES vymezenou v ÚPO (viz kap. OD.F.5.3.).

C.5.1.2. Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací

- Jako veřejně prospěšná stavba s možností vyvlastnění bude navržena přeložka silnice III/00320 Popovičky – Doubravice v poloze dle dosud platného ÚPO Modletice a v délce cca 600 m.
 - Přeložka je vymezena jako VPS VD.1.
- Pro vymezení prvků ÚSES nebude využita možnost vyvlastnění.
 - Na základě pokynu pořizovatele ÚP vymezuje návrhové prvky ÚSES jako VPS.
- Návrh územního plánu ověří potřebu asanací v území.
 - Potřeba asanace může v území vzniknout v rámci transformační plochy T.1. Konkrétní rozsah asanačních zásahů bude řešit regulační plán RP.1.

C.5.2. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ VYPLÝVAJÍCÍCH Z POKYŇŮ PRO NEPODSTATNOU ÚPRAVU NÁVRHU ÚP MODLETIC PŘED VYDÁNÍM

Níže jsou zhodnoceny požadavky pokynů pro nepodstatnou úpravu návrhu ÚP Modletic před vydáním:

SJ+VP*1. V návrhu **bylo prověřeno** využití plochy kolem regulační stanice plynu. Regulační stanice je zařazeno do funkce PU, která umožňuje její plné fungování a nevystává tedy potřeba převedení plochy do funkce technické infrastruktury. Rozsah plochy je navíc příliš malý pro adekvátní zobrazení plochy v územním plánu při vymezení regulační stanice jako samostatné plochy. Dále **byly upřesněny** trasa přeložky vedení VN 22kV veřejně prospěšné stavby VT.2 a poloha přeložky nové trafostanice u zastavitelné plochy Z.1 veřejně prospěšné stavby VT.3. V návrhu **byla upravena** trasa pěší stezky od Mlýnského rybníku ke stávající pěší stezce na jižním okraji Modletic veřejně prospěšné stavby VD.4 a pěší stezku podél jižního a východního okraje zastavitelné plochy Z.1 veřejně prospěšné stavby VD.5. Uvedená upřesnění a úpravy byly konzultovány s určeným zastupitelem, starostou obce Ing. Jiřím Aronem.

SJ+VP*2. Návrh **byl upraven** (upřesněn) tak, že byla převzata výšková regulace dle Regulačního plánu „PR2 – Doubravice-sever“, platného do 31. 12. 2025, pro plochu tímto plánem řešenou. Podmínka byla do ÚP začleněna formou doplnění regulativu funkce VD pro plochu VD.5, do které bylo zařazeno území regulačního plánu. Do regulativů funkce VD byla zařazena tato podmínka k odřážce stanovující výšku zástavby: *v ploše VD.5 je max. 12 m a je vztažena k nejvyššímu bodu stávajícího rostlého terénu bezprostředně souvisejícího pozemku, na kterém objekt stojí. Na střechách mohou být umístěna technologická zařízení (např. VZT jednotky, výdechy a komín, fotovoltaika, žebříky, stožáry, antény apod.), které se nezapočítávají do výšky objektu.*

SJ+VP*3. Návrh byl v území, který řešil regulační plán „PR2 – Doubravice-sever“ **upraven** (upřesněn) tak, že byla převzata dosavadní definice výškové regulace dle ÚPO, tj. měření maximální výšky od nejvyššího bodu stávajícího terénu bezprostředně souvisejícího stavebního pozemku, na kterém objekt stojí. Definice byla zapracována v rámci stejného regulativu jako v předchozím bodu viz výše.

SJ+VP*4. Kapitola 2.4 „Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací“ textové části odůvodnění Návrhu **byla uvedena** do souladu s PÚR ČR a ZÚR Středočeského kraje v jejich aktuálních znění ke dni zpracování Návrhu pro vydání. Bylo doplněno vyhodnocení souladu se specifickými oblastmi SOB10 a SOB11 vymezenými Aktualizací č. 9 PÚR ČR.

SJ+VP*5. V textové části odůvodnění Návrhu bylo uvedeno, jak byly splněny „Pokyny pro nepodstatnou úpravu návrhu územního plánu Modletic před vydáním“.

C.6. ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ, VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ A POSOUZENÍ VLIVU NA PŘEDMĚT OCHRANY A CELISTVOST EVROPSKY VÝZNAMNÉ LOKALITY NEBO PTAČÍ OBLASTI

C.6.1. POŽADAVEK NA VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

Na základě uplatněného stanoviska orgánu posuzování vlivů na životní prostředí k návrhu zadání ÚP Modletic, Krajského úřadu Středočeského kraje, odboru životního prostředí a zemědělství, v rámci souhrnného vyjádření Krajského úřadu Středočeského kraje, ředitele krajského úřadu, čj. 143167/2023/KUSK ze dne 6. prosince 2023 (viz podání k návrhu zadání pod poř. č. 4), a jeho změny stanoviskem čj. 131961/2024/KUSK ze dne 22. října 2024, se zpracování vyhodnocení vlivů návrhu ÚP Modletic na životní prostředí, tzv. „vyhodnocení SEA“ nepožaduje.

V navrhovaném území nebyly zjištěny nové skutečnosti, které by vyvolaly významné střety zájmů, rizika nebo závažné problémy v oblasti ochrany životního prostředí a veřejného zdraví, nebo významné vlivy koncepce na udržitelný rozvoj území. S přihlédnutím ke kritériím uvedeným v příloze 8 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů, příslušný úřad dospěl k závěru, že koncepci není nutné posuzovat podle zákona č. 100/2001 Sb.

C.6.2. POŽADAVEK NA VYHODNOCENÍ VLIVU NA EVROPSKY VÝZNAMNÉ LOKALITY A PTAČÍ OBLASTI

K návrhu zadání ÚP Modletic vydal stanovisko Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, jako příslušný orgán ochrany přírody, čj. 145232/2023/KUSK ze dne 20. listopadu 2023, podle § 45i odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., podle kterého lze vyloučit významný vliv předložené koncepce samostatně i ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí stanovených příslušnými vládními nařízeními, které spadají do kompetence Krajského úřadu Středočeského kraje.

Dotčený orgán vyloučil významný vliv na EVL a ptačí oblasti, ÚP Modletic nepodléhá posuzování vlivů na životní prostředí.

C.7. SDĚLENÍ, JAK BYLO ZOHLEDNĚNO VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nebylo požadováno.

C.8. STANOVISKO PŘÍSLUŠNÉHO ORGÁNU K VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nebylo požadováno.

C.9. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ, VČETNĚ VYLOUČENÍ ZÁMĚRŮ PODLE § 122 ODS.3 STAVEBNÍHO ZÁKONA

C.9.0. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

Návrh územního plánu Modletic v sobě integruje jak požadavky zadání, které byly v případě potřeby vyjasněny v jednáních s pořizovatelem a starostou obce, tak analýzu řešeného území a dynamiku jeho vývoje zpracovatelem, tak kritické zhodnocení platných dokumentů (ÚPO Modletic a jeho změny, KN, ÚAP, ZÚR, PÚR) a známých záměrů obce i jejích obyvatel. V přiměřené míře byla zhodnocena a brána v potaz i územně plánovací dokumentace sousedního kraje a sousedních obcí.

C.9.1. ZÁKLADNÍ INFORMACE O ŘEŠENÉM ÚZEMÍ

- Obec Modletice se nachází ve Středočeském kraji v okrese Praha-východ, v působnosti obce s rozšířenou působností Říčany. Pověřený obecní úřad, finanční úřad a matriční úřad se nacházejí v Říčanech. Odpovědný

katastrální úřad pro Prahu-východ se nachází v Praze. Funkčně je Modletice součástí Pražského metropolitního regionu, resp. Metropolitní rozvojové oblasti Praha (OB1), vymezené v PÚR ČR a upřesněné v ZÚR Středočeského kraje.

- Územní plán řeší celé území obce Modletice. Území je vymezeno na jednom katastrálním území a skládá se ze tří sídelních jednotek (ZSJ) Modletice, Doubravice a Komerční zóna Modletice.

kód KÚ	název KÚ	Výměra	kód obce	název obce	název kraje
627682	Modletice u Dobřejovic	344 ha	598267	Modletice	Středočeský kraj

- Modletice se nacházejí jihovýchodně od Prahy u křižovatky dálnic D0 (Pražský okruh) a D1 Praha – Brno. Modletice sousedí s obcemi Herink, Dobřejovice, Popovičky, Nupaky, Jažlovice a Kuří (obě jsou součástí správního území města Říčany).
- Zastavěné území tvoří vlastní sídlo Modletice se samostatně vymezeným výrobním (bývalým zemědělským) areálem, komerční zóna Modletice (včetně části u k.ú. Jažlovice) s Doubravicí a samostatně vymezená kompostárna mezi rameny MÚK dálnice D1 a silnice II/101.

C.9.2. ŠIRŠÍ ROZVOJOVÝ RÁMEC

C.9.2.1. Politika územního rozvoje ČR (PÚR)

Politika územního rozvoje určuje požadavky a rámce, konkretizující ve stavebním zákoně uvedené úkoly územního plánování v republikových, mezinárodních a mezikrajových souvislostech, zejména s ohledem na udržitelný rozvoj území. Ten je sledován na základě hledání vyváženého vztahu územních podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel v území. Konkretizaci republikových priorit územního plánování v daném územím či oblasti zájmu představují všechny ostatní v tomto dokumentu zmíněné strategie a plány.

Řešeného území se nejvíce týká skutečnost, že se Modletice nacházejí v Metropolitní rozvojové oblasti Praha (OB1). Důvod vymezení této oblasti je ten, že jde o území ovlivněné rozvojem dynamikou hlavního města Prahy. Zvýšené požadavky na změny v území vyžadují aktivní součinnost všech složek veřejné správy, zvláště pak dotčených orgánů, při řešení úkolů pro územní plánování. Úkoly pro územní plánování (za které zodpovídá MMR, hl. m. Praha a Středočeský kraj) v OB1 jsou:

- a) Pořídít územní studie řešící zejména vzájemné vazby veřejné infrastruktury.
- b) Koordinovat rozvoj a využití území hlavního města Prahy a Středočeského kraje.
- c) Pořídít územní studie řešící problémy suburbanizace, zejména nekonceptní rozvoj.

Lze konstatovat, že území Modletic se nejvíce týká poslední bod, tj. zejména **riziko nekonceptního rozvoje**. Využití řešeného území a kvalita života v Modleticích tak přímo souvisí v kvalitou, propracovaností a vzájemnou koordinací rozvojových dokumentů a strategií, které s těmito infrastrukturami souvisí.

C.9.2.2. Zásady územního rozvoje (ZÚR)

ZÚR jednak dále upřesňují a konkretizují požadavky PÚR, jednak stanovují vlastní požadavky pro územní plánování na úrovni obcí. Řešeného území se týkají zejména tyto body:

(06) Vytvářet podmínky pro péči o přírodní, kulturní a civilizační hodnoty na území kraje, které vytvářejí image kraje a posilují vztah obyvatelstva kraje ke svému území. Přitom se soustředit zejména na:

- a) zachování a obnovu rozmanitosti kulturní krajiny a posílení její stability;
- b) ochranu pozitivních znaků krajinného rázu;
- c) zachování a citlivé doplnění výrazu sídel, s cílem nenarušovat cenné městské i venkovské urbanistické struktury a architektonické i přírodní dominanty nevhodnou zástavbou a omezit fragmentaci krajiny a srůstání sídel;
- d) **upřesnit a zapracovat do ÚPD obcí cílové charakteristiky krajiny;**
- e) vytváření podmínek pro šetrné využívání přírodních zdrojů.

(07) Vytvářet podmínky pro stabilizaci a vyvážený rozvoj hospodářských činností na území kraje zvláště ve vymezených rozvojových oblastech a vymezených rozvojových osách. Přitom se soustředit zejména na:

- a) **posílení kvality života obyvatel a obytného prostředí**, tedy navrhovat přiměřený rozvoj sídel, příznivá urbanistická a architektonická řešení sídel, dostatečné zastoupení a vysoce kvalitní řešení veřejných prostranství a velkých ploch veřejné zeleně vč. zelených prstenců kolem obytných souborů, vybavení sídel potřebnou veřejnou infrastrukturou a zabezpečení dostatečné prostupnosti krajiny;

b) vyvážené a efektivní využívání zastavěného území a zachování funkční a urbanistické celistvosti sídel, tedy zajišťovat plnohodnotné využití ploch a objektů v zastavěném území a preferovat rekonstrukce a přestavby nevyužívaných objektů a areálů v sídlech před výstavbou ve volné krajině, vyšší procento volné zeleně v zastavěném území;

e) na uplatnění mimoprodukční funkce zemědělství v krajině, zajistit účelné členění pozemkové držby prostřednictvím pozemkových úprav a **doplnění krajinných prvků zvyšujících ekologickou stabilitu krajiny a eliminujících erozní poškození**

(10) ZÚR zpřesňují vymezení rozvojové oblasti OB1 Praha (dle PÚR 2008) na území Středočeského kraje tak, že do této oblasti jsou zahrnuty následující obce (katastrální území):

d) ve správním obvodu ORP Říčany: Modletice (Modletice u Dobřejovic)

(11) ZÚR stanovují tyto zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území:

e) rozvoj ekonomických aktivit soustřeďovat do ploch s vazbou na železnici, silnice nadřazené sítě a na letiště, zejména na plochy brownfields;

h) rozvoj bydlení orientovat do lokalit s možností kvalitní hromadné dopravy, zejména kolejové a s vazbou na sídla s odpovídající sociální infrastrukturou;

i) pro rozvoj bydlení sledovat možnosti transformace ploch v zastavěném území sídel a využití dosud volných ploch vymezených v zastavitelném území v územních plánech obcí;

j) vytvářet podmínky pro rozvoj cestovního ruchu vč. kongresové turistiky s využitím potenciálu historických center a dalších významných kulturních památek;

k) vytvářet podmínky pro rekreaci, a to včetně potřeb obyvatel a návštěvníků hl. m. Prahy;

l) chránit prostupnost krajiny, zejména zelené klíny, umožňující propojení s územím hl. m. Prahy a zelené prstence okolo měst;

m) koordinovat územní rozvoj s hl. m. Prahou, která je samostatným krajem a součástí rozvojové oblasti;

n) respektovat prvky přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území;

o) chránit ve zvýšené míře pozitivní znaky charakteristik krajinného rázu a dotvářet krajinu s cílem zvýšení její estetické hodnoty a ekologické stability před nekoordinovanou výstavbou.

(12) ZÚR stanovují tyto úkoly pro územní plánování:

a) zpřesnit koridory dopravy, vymezené v ZÚR;

d) **ověřit rozsah zastavitelných ploch v sídlech a stanovit směry jejich využití**

s ohledem na kapacity obsluhy dopravní a technickou infrastrukturu, na možnosti rozvoje občanského vybavení (jmenovitě veřejného vybavení), limity rozvoje území a ochranu krajiny;

(137) ZÚR stanovují tyto zásady pro usměrňování územního rozvoje:

a) umožnit prostřednictvím úseků aglomeračního okruhu (I/61, II/101) napojení center osídlení Středočeského kraje na nadřazené radiály (D, R, silnice I. tř.) a vzájemné propojení těchto center;

(194) ZÚR stanovují tyto zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území:

b) stavby dopravní a technické infrastruktury v plochách a koridorech pro biocentra a biokoridory ÚSES připouštět v nezbytných případech za podmínky, že nedojde k významnému snížení schopnosti ekosystému odolávat znečištění, erozi či jiné fyzikální nebo chemické zátěži prostředí, a zároveň nedojde k podstatnému snížení schopnosti bez dalších opatření plnit stabilizující funkce v krajině;

c) při plánování a realizaci biocenter a biokoridorů ÚSES vycházet z požadavků stanovených specifickými oborovými dokumentacemi (Územně technický podklad Regionální a nadregionální ÚSES ČR (MMR ČR a MŽP ČR, 1996) vč. pozdějších změn a aktualizací).

(195) ZÚR stanovují tyto úkoly pro územní plánování:

b) zpřesnit vymezení ochranných zón nadregionálních biokoridorů podle konkrétních geomorfologických a ekologických podmínek daného území tak, aby byly dodrženy prostorové parametry biokoridorů.

(206) ZÚR stanovují tyto základní zásady péče o krajinu při plánování změn v území a rozhodování o nich:

a) chránit a rozvíjet základní atributy stability, funkčnosti a vzhledu krajiny, zejména strukturu krajinných prvků charakteristickou pro jednotlivé krajinné typy a pozitivní charakteristiky krajinného rázu;

b) **rozvíjet retenční schopnost krajiny;**

(207a) ZÚR stanovují pro úkol pro územní plánování: upřesnit vymezení a zásady péče o krajinu pro jednotlivé krajinné typy v územních plánech na základě podrobnějších informací dostupných na této úrovni řešení dotčeného správního území.

(213) ZÚR stanovují tyto zásady pro plánování změn v území a rozhodování o nich v krajině rekreační: viz kap. OD.F.5.

(245) Stanovují se priority v oblasti veřejných investic, směřujících zejména do dopravní infrastruktury. Tyto prioritní záměry jsou členěny na investice státu (železnice, nadřazená silniční síť) a investice kraje (silnice II. třídy).

C.9.2.3. Pražská metropolitní oblast

Aktuální vymezení Pražské metropolitní oblasti (PMO) bylo vypracováno pro potřeby integrovaných územních (tj. teritoriálních) investic (ITI), což je nástroj EU pro programové období 2014-2020, který umožňuje slučovat finanční zdroje z několika prioritních os jednoho nebo více operačních programů a realizovat velké integrované projekty strategické povahy. Na rozdíl od PÚR, ZÚR a ÚP jsou tak na území PMO vázány konkrétní finanční zdroje pro realizaci této strategie.

Vymezení PMO navazuje na řadu dřívějších výzkumů (Vymezení integrovaného systému středisek Prahy, Vymezení suburbánní zóny Prahy, Vymezení na základě mobilních dat – dojížděkové vazby a čas strávený v Praze) a přihlíží též k vymezení v Územním plánu VÚC Pražského metropolitního regionu aj.). Aktuální vymezení PMO respektuje administrativní hranice obcí s rozšířenou působností (ORP) a Modletice, spadající pod ORP Kladno, patří do tzv. vnitřní zóny, kde dochází k nejintenzivnějšímu rozvoji.



Pražská metropolitní oblast dle Integrované strategie pro ITI Pražské metropolitní oblasti (2016)

Globálním cílem PMO je: „**propojení jádra a zázemí pražské aglomerace do jednoho funkčního celku s efektivně rozmístěnou infrastrukturou veřejných služeb, který bude jednak dobře dopravně propojený, a jednak bude společně chráněný před přírodními riziky, a to při celkovém respektování zdravého životního prostředí.**“

Strategie PMO se koncentruje na tři problémové oblasti: oblast dopravy, oblast ochrany před přírodními riziky a oblast regionálního školství. Jde jí o prolomení administrativních bariér, zejména mezi Prahou a Středočeským krajem, lepší funkční propojení, řešení společných problémů a intenzivnější spolupráce v dlouhodobém horizontu (tj. i za rámec programového období evropských fondů).

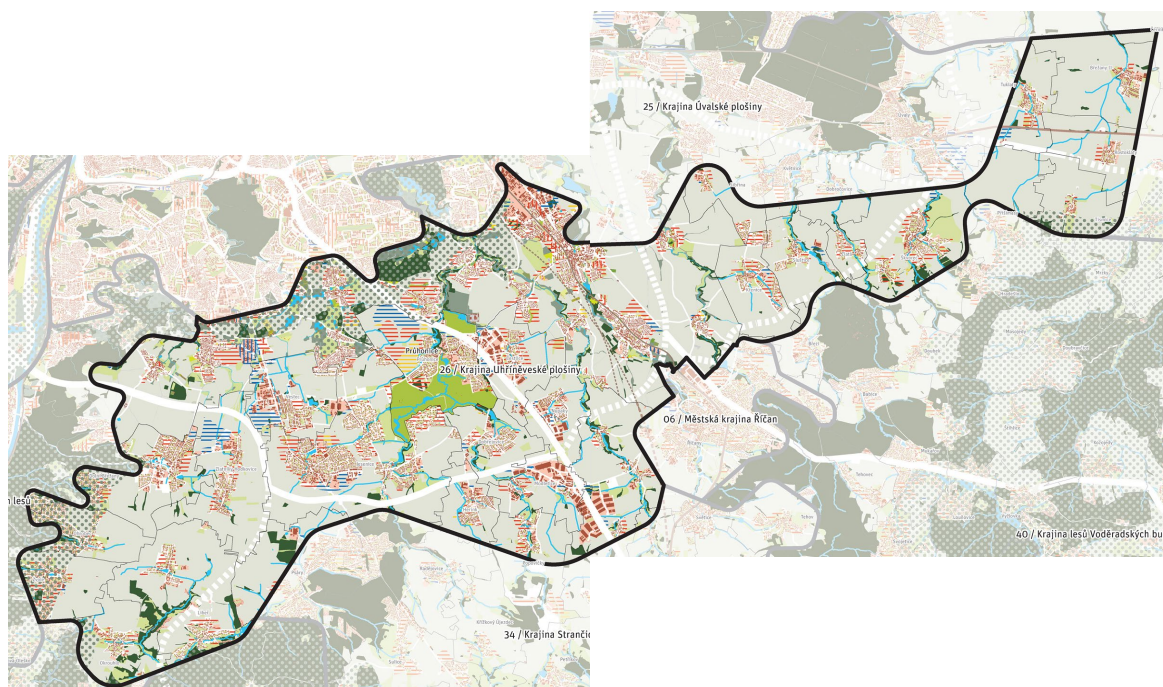
Konkrétní význam PMO pro obec spočívá především ve specifikaci oblastí, které lze v rámci této strategie finančně podpořit (doprava – silniční, cyklistická, protipovodňová opatření – zvýšení retenčního potenciálu krajiny, zadržení srážkové vody v krajině apod., dostupné a kvalitní školství – budování kapacit předškolního vzdělávání).

Jak naznačeno výše v textu, PMO má též analytický význam, umožňující identifikovat a popsat komplexní urbaní, sociální, ekonomické a environmentální procesy v území, které mnohdy překračují administrativní hranice nebo sektorové rozdělení mezi jednotlivé úřady nebo agendy ministerstev. Konkrétně řečeno, vzájemně provázaná témata a problémy dopravy, urbanizace či zaměstnanosti lze adekvátně popsat a řešit spíše na úrovni metropolitní oblasti, nežli na úrovni obce, ORP nebo kraje.

Územní studie Pražského metropolitního regionu

Modletice nejsou zařazeny mezi centra osídlení (těmi jsou v okolním území Říčany a Jesenice).

26. Krajina Uhřetěveské plošiny, do které je území Modletic zařazeno (viz níže), je charakterizována jako plochá otevřená krajina členěná několika potoky a jejich přítoky. Krajina je silně ovlivněna sousedstvím hl. m. Prahy. Charakter původně převážně zemědělských sídel je setřen v důsledku rozvoje rozsáhlých ploch bydlení (kobercová zástavba). Krajina je zcela odlesněná a intenzivně zemědělsky využívána s velkými bloky orné půdy. V krajině se 26 / Krajina Uhřetěveské plošiny nacházejí pouze drobné nespojitě plochy krajinné vegetace vázané zejména na vodní toky a na dopravní infrastrukturu a cestní síť. Krajina je fragmentována dálničním koridorem D0, D1 a na ně vázanými skladovacími a výrobními areály i srůstáním sídel, prostupnost je významně omezená.



Problémy, vyjmenované pro celé území typu krajiny 26. v ÚS Pražského metropolitního regionu:

PROBLÉMY ZELENÉ INFRASTRUKTURY

Významný podíl plošného odvodnění zhoršuje situaci s hydraulickým zatížením vodních toků. Významný podíl erozně ohrožených pozemků, někdy i velmi silně ohrožených. Jsou zachovalé rozsáhlé úseky vodních toků s nezastavěnou nivou. ÚSES RBK 1191 propojuje existující RBC 1405 (Uhřetěveská obora) a RBC 1404 (Milíčovský les). Zatímco úseky v údolích Pitkovického potoka a potoka Botiče jsou plně existující, úsek vedený v polích jižně od RBC 1405 je zcela chybějící a bude nutno ho založit. Stejně tak bude nutno založit místní propojku v podobě RBK 9999 (tento RBK navržený podle AZÚR HMP č. 5 má spojit RBC 1404 s RBK 1195 v údolí Botiče. RBK 1192 propojuje RBC 1404 s RBC 1406 (Milíčovské louky) a bude nutno ho z velké části založit. Na trase tohoto biokoridoru existuje významná bariéra spojitosti systému v podobě dálnice D1. Tento problém by měl částečně řešit nový úsek regionálního biokoridoru v podobě RBK 9998 (RBK nově navržený v AZÚR č. HMP) a navazujícího úseku RBK 5017 (RBK nově navržený v AZÚR č. 3 Stč kraje), které se napojují na existující RBK 1195 v údolí Botiče, který dálnice D1 přechází mostem, a dále severněji na Milíčovský les. Oba nové úseky bude nutno zčásti založit. Založit také bude nutno podstatné části RBC 1406. Jen částečně existující je RBK 1193, kde z důvodu nedostatečné šíře bude nutno založit pásy přírodně blízké vegetace kolem břehových porostů stávajících vodních toků. RBK 1199, směřující od RBC 1406 do Prahy ke Kunratickému lesu, je částečně chybějící, přičemž zlepšení stavu reálně znemožňuje míra urbanizace nivy Kunratického potoka (místy i v jeho záplavové oblasti). Vegetační prvky většinou nespojitě. Krajinná zeleň je přítomna pouze ve formě doprovodu vodních toků a cest. U většiny sídel chybí krajinné rozhraní v podobě přechodové zóny mezi sídlem a volnou krajinou. Krajina s významně omezenou prostupností. Významné jsou bariéry dálničního koridoru D0, D1, halových areálů, velkých bloků orné půdy i srůstajících sídel. Krajina významně dotčena urban sprawl, rychlý rozvoj původně zemědělských vsí, rozvoj halové zástavby ve vazbě na těleso dálnice D1.

HODNOCENÍ DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Hydraulicky významně zatížené recipienty jsou Výmola, Říčanský potok, Botič a Břežanský potok. Zatížení balastní vodou vykazuje: 1.SčV Říčany Dobřejovice ČOV, Technické služby Průhonice ČOV, PVK Praha Kolovraty ČOV, 1.SčV Říčany Hodkovice ČOV, 1.SčV Říčany Jesenice ČOV, TS Dolnobřežanska Vestec ČOV, Ing. Polonský Nupaky ČOV. Nedostatečnou účinnost čištění s ohledem na zatížení recipientu vykazuje: VHS Benešov Zvole ČOV, PVK Praha Újezd u Průhonic ČOV, PVK Praha Kolovraty ČOV, 1.SčV Říčany Jesenice Zdiměřice ČOV, 1.SčV Říčany Dobřejovice ČOV, 1.SčV Říčany Jesenice ČOV. Koridor silničního okruhu kolem Prahy: úsek D1 – Nupaky – Říčany (- Běchovice) (+1 x MÚK) (D003) - prohloubení procesu urbanizace krajiny, omezení prostupnosti

krajiny, zásah do nivy vodního toku, zásah do lesy a prvků zeleně. Koridor dálnice D3: úsek Jesenice – hranice kraje (+8 x MÚK) (D005) - prohloubení fragmentace krajiny, omezení prostupnosti krajiny, zásah do lesa a prvků zeleně, zásah do prvků ÚSES, riziko ovlivnění EVL Dolní Sázava. Koridor silnice I/12: úsek Běchovice – Úvaly, vč. napojení na stávající trasu (3 x MÚK) (D021) - prohloubení fragmentace krajiny, omezení prostupnosti krajiny, zásah do lesa a prvků zeleně, zásah do prvků ÚSES. Koridor propojení Vestec (II/603) – Újezd (D1), tzv. Vestecká spojka včetně všech vyvolaných přeložek a souvisejících staveb (D054) - prohloubení fragmentace krajiny, omezení prostupnosti krajiny, zásah do prvků ÚSES. Koridor aglomeračního okruhu: úsek (II/101) Pacov – Služtice, přeložka; Škvorec obchvat (D066) - prohloubení procesu krajiny, omezení prostupnosti krajiny, zásah do lesa a prvků zeleně, zásah do prvků ÚSES, zásah do nivy vodního toku. Koridor silnice II/335: úsek Lipany – Světlá (D173) - prohloubení fragmentace krajiny, omezení prostupnosti krajiny. Koridor silnic III/0031 a III/10115: Dolní Břežany obchvat (D175) - prohloubení fragmentace krajiny, omezení prostupnosti krajiny. Koridor železniční tratě č. 221: úsek Praha – Strančice – Bystřice u Benešova, včetně všech vyvolaných přeložek 26 / Krajina Uhřetěveské plošiny a souvisejících staveb (D204) - prohloubení fragmentace krajiny, omezení prostupnosti krajiny, zásah do prvků ÚSES, zásah do lesa a prvků vegetace, zásah do nivy vodního toku, střet s EVL Sázava.

HODNOCENÍ ROZVOJE SÍDEL

Významná urbanizace volné krajiny: Úvaly, Škvorec, Květnice, Sibřina, Kolovraty, Uhřetěves, Benice, Pitkovice, Křeslice, Újezd u Průhonic, Šeberov, Hrnčiče, Modletice, Dobřejovice, Osnice, Jesenice, Zdiměřice, Zlatníky, Dolní Břežany, Libeň, Zvole, Ohrobec, Lhota Srůstání sídel: Ohrobec – Lhota, Zlatníky – Dolní Břežany, Vestec – Jesenice, Zdiměřice – Jesenice, Jesenice – Osnice, Průhonic – Zdiměřice, Průhonic – Rozkoš, Rozkoš – Hrnčiče, Rozkoš - Újezd u Průhonic, Kolovraty - Benice, Uhřetěves - Kolovraty, Květnice - Sibřina, Dobročovice - Květnice

C.9.2.4. Místní akční skupina Říčansko (MAS)

Místní akční skupina Říčansko o.p.s. je dobrovolným svazkem obcí, podnikatelských subjektů, neziskových organizací i jednotlivých občanů. Skupina byla založena v roce 2006 jako obecně prospěšná společnost. Součástí MAS je 51 partnerů, z nichž je 17 obcí a měst. Území působnosti MAS zahrnuje 38 obcí s celkem 56 409 obyvateli v roce 2014. Celková výměra území je **27 522 ha** a geograficky zasahuje **do tří okresů Středočeského kraje**, Prahy – západ (1 obec), Prahy – východ (35 obcí) a Benešova (2 obce). Obce spadají bod správní obvod obcí s rozšířenou působností Říčany, Benešov a Černošice.

Mapka území MAS Říčansko pro období 2021-2027



Území MAS Říčansko, dle Strategie komunitně vedeného místního rozvoje MAS pro období 2014-2020

Skupina koordinuje v území společné projekty, analýzy a strategie. Pro projekty jsou vymezeny různé dotační tituly, na základě žádostí obcí a jiných partnerských subjektů. MAS má zpracovanou strategii rozvoje na období let 2014 až 2020, s jejíž realizací je počítáno do roku 2023.

Vize MAS:

Říčansko – region vyhledávaný občany s moderním přístupem k životu, nabízející jim jak možnost profesní realizace, tak i pohodové prostředí pro klidný rodinný život v malebné přírodě a zároveň si zachovávající venkovský půvab příjemný pro bydlení i rekreaci.

Cíle MAS:

Říčansko, coby region s osobitou tvář a sedmi „P“:

- **PROSPERUJÍCÍ VE ŠKOLSTVÍ A VZDĚLÁVÁNÍ** – kapacitně vyhovující nabídka MŠ i ZŠ s moderně vybaveným zázemím a konkurenceschopnými žáky i učiteli.
- **PŘÁTELSKÝ K RODINĚ** – dostatečná nabídka a prostory pro volnočasové, sportovní, kulturní a společenské aktivity
- **PODNIKÁNÍ VSTRÍCNÝ** – podporující místní podnikatele a znalostní ekonomiku šetrnou k životnímu prostředí, s dostatkem pracovních míst.
- **PEČUJÍCÍ O ZDRAVÍ VŠECH SVÝCH OBYVATEL** – zázemí a nabídka zdravotních i sociálních služeb včetně preventivních programů
- **POHLEDNÝ A FUNGUJÍCÍ** – upravené a dostatečně vybavené obce v souladu s územním plánováním, udržované kulturní dědictví, kvalifikovaná a dostupná samospráva
- **POHODOVĚ DOSTUPNÝ** – funkční a kvalitní dopravní infrastruktura a obslužnost, bezpečné podmínky pro pěší i cyklisty
- **PŘÍRODNÍ A KULTURNÍ KLENOT** – efektivní a ekologický přístup k ochraně zdravého životního prostředí, krajiny a vodního bohatství

Tyto vize a obecné cíle MAS jsou konkretizovány do **STRATEGICKÝCH CÍLŮ**, které obsahují řadu specifických cílů, pro které určuje MAS konkrétní *opatření* pro jejich realizaci.

Struktura strategie MAS Říčansko:

Pozn.: vyznačeny jsou pouze opatření, která se týkají řešeného území a jsou řešitelné v rámci ÚPD.

1) ŠKOLSTVÍ A VZDĚLÁNÍ

1. Zajistit investice do infrastruktury MŠ a ZŠ, doprovodných zařízení škol
 - 1.1. *Zvýšit kapacitu základních škol, tělocvičen, jídelen a výdejek jídel s důrazem na jejich multifunkční využití*
 - 1.2. *Zvýšit kapacitu mateřských škol a jejich doprovodných zařízení s důrazem na jejich multifunkční využití.*

2) VOLNOČASOVÉ AKTIVITY, KULTURA, SPORT, SPOLEČENSKÝ ŽIVOT

1. Podporovat spolky a organizace zaměřené na volnočasové aktivity, kulturu, sport a společenský život
 - 1.1. *Modernizovat stávající zařízení a rozšiřovat kapacitu prostor pro volnočasové aktivity (venkovní i vnitřní)*
3. Vytvořit nabídku pro střední věk a seniory
 - 3.1. *Budovat sportovní zázemí, venkovní posilovny a podporovat kluby, akce*
5. Vybudovat vnitřní kulturně společenské zázemí
 - 5.1. *Vybudovat a investovat do multifunkčních prostor v regionálních „uzlech“ a drobné spolkové prostory v každé obci, včetně infocenter*
 - 5.3. *Podporovat knihovny – zřízení, rekonstrukce, vybavení včetně sociálního zázemí, posezení, internetu a pořízení (knihovního) systému*
 - 5.4. *Zřídit venkovní prostory pro setkávání, vzdělávání, kulturní akce, festivaly*
 - 5.5. *Vybudovat, obnovit a vybavit dětská hřiště a sportoviště, přírodní koupaliště aj.*
8. Vybudovat venkovní místa pro setkávání a pořídit zázemí pro akce
 - 8.1. *Vybudovat venkovní místa pro setkávání zejména místních rodin a teenagerů (např. sezení s ohništěm, sportovní venkovní areál a prostory pro vybití energie – skatepark, in-line dráha, kola, pupmtrack, trial, parkour atp.)*

3) PODNIKÁNÍ, ZAMĚSTNANOST, SLUŽBY, OBCHOD, CESTOVNÍ RUCH A TURISTIKA

1. Rozvíjet podnikání a konkurenceschopnost malých a středních podniků
 - 1.1. *Vytvořit nová pracovní místa v regionu*
 - 1.2. *Podporovat zakládání nových podniků a podnikatelských inkubátorů (podpora zahájení podnikatelské činnosti)*
 - 1.3. *Rekonstruovat a budovat objekty provozoven vč. vybavení – přednostně pro stravování a potravinu*
4. Zajistit rozvoj hospodářské infrastruktury
 - 4.1. *Podporovat využívání brownfields a nevyužitých ploch včetně napojení na infrastrukturu*
5. Zajistit investice do staveb, rekonstrukcí a mobiliáře venkovského cestovního ruchu
 - 5.1. *Obnovit historické cesty v krajině, propojení obcí, prostupnost krajiny*

- 5.2. Vytvořit a udržovat tematicky zaměřené stezky – pěší, cyklostezky, sportovní (běžecké, in-line), tematické (pěstitecké, přírodovědné, kulturní... – výstavba, údržba, doplňkový mobiliář, značení, zeleň, informační materiály)
- 5.3. Podpořit výstavbu a obnovu infrastruktury cestovního ruchu (malokapacitní ubytovací zařízení, agroturistika, hippostanice, lanová centra, herní a sportovní centra, atrakce, minizoo, tábořiště a dočasná tábořiště, rozhledny, vyhlídky, zajímavá místa vč. interpretace míst)

4) SOCIÁLNÍ SLUŽBY A ZDRAVOTNICTVÍ, PREVENCE

1. Zajistit infrastrukturu pro dostupnost a rozvoj sociálních služeb a udržovat jejich provoz
 - 1.4. Zajistit dostupnost odborné lékařské služby a lékáren
 - 1.6. Zajistit investice do vybudování zázemí sociálních podniků, krizových center, chráněných dílen, azylových domů, středisek okamžité pomoci
4. Zajistit investice do výstavby a rozšíření sociálních domů, bytů pro sociálně slabé a v krizi
 - 4.1. Vystavět, rekonstruovat a vybavit DPS, domovy klidného stáří, denní stacionáře pro hendikepované a seniory; centrum ambulantních sociálních služeb; bezbariérové přístupy a doprava
 - 4.2. Vybudovat sociální byty pro sociálně slabé rodiny a osoby ohrožené sociálním vyloučením

5) OBCE – VZHLED, VÝSTAVBA, INFRASTRUKTURA, PAMÁTKY, ŘÍZENÍ OBCÍ, KOMUNITNÍ PLÁNOVÁNÍ

1. Budovat, modernizovat a udržovat v dobrém stavu komunální stavby, veřejné prostory
 - 1.1. Revitalizovat veřejná prostranství – náměstí, hřiště, parky, veřejnou zeleň, prostranství podél vodních toků
 - 1.2. Opravovat, rekonstruovat, nově budovat obecní budovy, parkovací místa, komunikace, komunitní centra pro setkávání lidí všech generací
2. Koncepční tvorba územních plánů a udržitelný růst obcí
 - 2.1. Vytvořit regulační plány, územní plány a územní studie
3. Pečovat o stávající bytový fond
 - 3.2. Vystavět, obnovit, rekonstruovat a vybavit byty pro sociální účely
5. Vytvářet příznivé podmínky pro drobné podnikání
 - 5.1. Vytvářet, uvolnit a rekonstruovat obecní prostory pro drobné podnikání zejména v oblasti obchodu, občanských služeb a zemědělství
6. Pečovat, zhodnocovat a rozvíjet kulturní a přírodní dědictví venkova
 - 6.2. Podporovat založení a tvorbu místních muzeí a drobných expozic, zpřístupnění památek včetně technických památek

6) DOPRAVA – KOMUNIKACE, PROPOJENÍ, ZASTÁVKY, VEŘEJNÁ DOPRAVA – VLAKY, AUTOBUSY, NEMOTOROVÁ DOPRAVA, BEZPEČNOST

3. Zajistit dostatečnou infrastrukturu pro nemotorovou dopravu – pěší, cyklisty atd.
 - 3.1. Vybudovat nové cyklostezky (i pro dopravu do zaměstnání, škol a za službami) a zabezpečená parkoviště pro kola
 - 3.4. Rozšířit síť (asfaltových) stezek a in-line stezek včetně jejich propojení, značení a propagace
 - 3.5. Zajistit doprovodné služby (občerstvení, servis kol, půjčovny, ubytování)
 - 3.6. Vytvořit napojení na Greenways – propojení s Prahou a Vídní, EuroVelo (sítě evropských cyklo tras)
4. Opravit, udržovat a budovat místní komunikace a dopravní infrastrukturu
 - 4.5. Budovat parkoviště a parkovací domy vč. systémů P+R, K+R, P+G, B+R a jejich značení a návazných informačních zařízení

7) ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ, ZELEŇ, KRAJINA, ZEMĚDĚLSTVÍ

1. Pečovat o krajinu
 - 1.2. Vytvořit koncepci obnovy a doplnění původní cestní sítě
 - 1.3. Budovat původní cestní síť a respektovat potřeby stávajících zemědělců
 - 1.4. Definovat a aplikovat tradiční urbanistické struktury a architekturu venkovské krajiny
 - 1.6. Zprůchodnit migrační bariéry pro vodní a suchozemské živočichy a realizovat opatření k omezení úmrtnosti živočichů spojené s rozvojem technické infrastruktury
2. Zajistit a udržet kvalitu ovzduší
 - 2.1. Vysazovat a udržovat zeleň zamezující prašnost
3. Zajistit systematickou a dostatečnou péči o zeleň
 - 3.2. Zajistit revitalizaci alejí a zelených ploch
 - 3.3. Vysadit novou zeleň, stromy – vždy s ohledem na možnost obdělávání okolních pozemků
4. Nastavit systémové nakládání s odpady
 - 4.2. Podpořit výstavbu a provoz kompostáren – spolupráce se zemědělci
 - 4.3. Vytvořit menší sběrné dvory
7. Zajistit komplexní a efektivní hospodaření s vodou v obcích i v krajině, včetně kvality vody

- 7.1. Revitalizovat a zpřístupnit především vodní plochy spojené s veřejným prostranstvím
- 7.3. Obnovit a zachovat vyvážený poměr čisté koupací plochy a tzv. regenerační zóny – plochy s mělkou vodou, zarostlou vodními, bahenními a vlhkomilnými rostlinami
- 7.4. Obnovit původní přirozené vodní cesty (potoky, příkopy u cest, svody) s ohledem na retenci vody v krajině
- 7.5. Obnovit a budovat drobné vodní nádrže, prameny, studánky (při zásazích do stávající krajiny respektovat dnešní vodoteče včetně meliorací)
- 7.6. Budovat a udržet retenční plochy (např. mokřady, poldry), zavádění preventivních protipovodňových opatření v lesích
- 9. Vytvářet vhodné podmínky pro místní zemědělce a produkci potravin
 - 9.3. Rekonstruovat a budovat objekty zemědělských a potravinářských provozoven
 - 9.4. Podporovat agroturistiku, podpora širšího uplatnění zemědělských farem a využití venkovských brownfields

Dále strategie obsahuje dva horizontální průřezové cíle, které shrnují některé specifické cíle a opatření s předchozích strategických cílů (které zde nejsou znovu vymezeny):

- 8) PRORODINNÁ POLITIKA
- 9) PARTNERSTVÍ A SPOLUPRÁCE

C.9.2.5. Územní studie krajiny správního obvodu ORP Říčany.

Studie specifikuje charakteristiky krajiny a doporučení opatření ke zlepšení stavu krajiny.

ÚSK člení území ORP na krajiny a ty dále na krajinné okrsky, pro které stanovuje charakteristiku, hodnoty, hrozby, doporučení a podmínky využití.

Řešené území je v rámci ÚSK zahrnuto do krajiny **Říčansko**:

V rámci krajiny je řešené území zařazeno do dvou krajinných okrsků **Modletice**, zahrnující severní část obce včetně sídel, a **Radějovice – Popovičky**, který zahrnuje volnou krajinu na jihu řešeného území. Níže jsou uvedeny rizika, hrozby a potenciály, pro které jsou vypsány pouze doporučení, které lze řešit v rámci územního plánu. Dále jsou uvedeny rámcové podmínky využití rovněž pouze v rozsahu podmínek řešitelných územním plánem.

V rámci Říčanska vymezuje ÚSK tyto **krajinné okrsky**:

A1 Modletice

Rizika a hrozby

Pro riziko či hrozbu jsou uvedeny doporučení.

- Degradace ZPF – ohrožení erozí, suchem a sníženou biodiverzitou
 - rozdělit půdní bloky rozptýlenou zelení, zvýšit retenci vody přírodě blízkými opatřeními, řešit omezení prostupnosti polními bloky a zástavbou,
 - Především na východním okraji okrsku převést ornou půdu na trvalý travní porost a v plochách nad tím podpořit pěstování plodin snižujících povrchový odtok, případně rozčlenit pozemky příčně na směr odtoku pásy nelesní dřevinné vegetace – tím se sníží riziko vzniku záplav z přívalových srážek.
- Nízký podíl trvalé vegetace (1,5%) - Zhoršení dopadů klimatické změny.
 - zvýšit ochranu dřevinné vegetace mimo PUPFL, zvýšit podíl trvalých kultur v okrsku alespoň na 15% celkové výměry.
- Degradace vodních toků
 - zvýšit podíl vegetačních doprovodů vodních toků (TTP, rozptýlená zeleň); zamezit zastavování potůčnických niv, vymezit plochy bezpečných rozlívů a ty vymezit jako území nezastavitelné.
 - V rámci krajinného okrsku málo širších niv mimo intravilán obcí vhodných pro revitalizaci – vhodná jen plocha vedle a pod dálnicí D0 u Dobřejovic – možnost rozvolnění levého ramene Dobřejovického potoka.
- Suburbanizace
 - Limitovat rozvoj zástavby v nezastavěném území v čase, stanovit koeficient zastavitelnosti pozemku na max. 0,6 v případě průmyslových zón, 0,5 v případě zástavby rodinnými domy a 0,6 bytovými domy, zvýšit podíl zeleně, navrhnout koridory prostupnosti krajiny; tam, kde to územní podmínky umožňují vymezit nezastavitelná území mezi sousedními obcemi v šíři 200 – 500 m. Nevytvářet novou satelitní zástavbu bez vazby na stávající urbanistickou strukturu.
- Snížená estetická hodnota krajiny – Výrazné negativní vlivy suburbanizace a dopravy.
 - limitovat rozvoj zástavby v nezastavěném území v čase; zvýšit podíl zeleně, navrhnout koridory prostupnosti krajiny.

- Snížená prostupnost krajiny – Výrazné negativní vlivy fragmentace krajiny dopravou a velkou blokadou polních pozemků.
 - rozdělit polní bloky s výměrou nad 30 ha zelenou infrastrukturou, zvýšit prostupnost krajiny pro pěší a cyklisty.
- Současné ohrožení lesních stanovišť suchem je na nižší hranici střední úrovně (indikace 3,1); situace se bude pravděpodobně zhoršovat z důvodů extrémních projevů KZ
- Ohrožení lesů z hlediska přítomnosti smrkového hospodářství – Zastoupení smrku ve vztahu k PUPFL je 1,6 %; existence stávajících lesů není ohrožena (vtroušeným) zastoupením smrku; hlavním problémem je nízký podíl lesů a rozptýlené zeleně.

Potenciály území

Pro potenciál jsou uvedeny *možnosti rozvoje a opatření k ochraně*.

- Objekty ochrany přírody
- Stabilita lesů a přítomnost volně rostoucích dřevin
 - Zvýšení lesnatosti (na 15 %) a podílu rozptýlené zeleně
 - Ochrana volně rostoucích dřevin; zeleň mimo PUPFL použít jako východiska pro úpravy krajinné struktury v polní krajině
- Retence vody
 - Celková revitalizace zemědělské krajiny – vyšší podíl lesnatosti má pozitivní vliv na oběh vody v krajině
 - Zvýšit lesnatost okrsku a zajistit odpovídající podíl melioračních dřevin; vhodně kombinovat při řešení makrostruktury polních monokultur
- Estetický
 - Zvýšení podílu lesů a trvalých kultur
 - Omezení rozvoje průmyslových zón; zvýšení podílu zeleně v areálech průmyslových zón a logistických center; odclonění suburbánních zón vyšší vegetací; nelokalizovat nové stavební dominanty
- Rekreační
 - Zlepšení prostupnosti krajiny; zvýšení podílu lesů, trvalých kultur a vodních ploch. Vybudování cyklotrasy mezi obcemi Modletice a Dobřejšovice. Doplnit systém značených cyklotras místními cyklotrasami, zejména Jazlovce – Předboř; Voděrádky (Říčany) - Modletice, Popovičky
 - Omezení rozvoje průmyslových zón; zvýšení podílu zeleně v areálech průmyslových zón a logistických center
- Průmyslové areály, dopravní infrastruktura a zastavěnost
- Zemědělství a lesy
 - Zvýšení lesnatosti a podpora produkce lesů (obhospodařování lesů a lesnické ekosystémové služby)

Rámcové podmínky využití

Pro jednotlivé oblasti jsou uvedeny *doporučení*. Vypsány jsou pouze oblasti a doporučení související s územním plánem. Nejsou uvedeny konkrétní podmínky pro okolní obce.

- Lesní hospodářství
 - Zvýšit podíl lesa! Např. cestou opodstatněného zalesňování zemědělských půd; výrazně usilovat o ochranu porostů volně rostoucích dřevin mimo PUPFL;
- Zelená infrastruktura
 - Posílit zelenou infrastrukturu zejména v potočních nivách, podél komunikací, kolem zastavěného území obcí a v nezastavitelných územích mezi sousedícími obcemi.
- Rozvoj zástavby
 - Limitovat rychlost extenzivního růstu sídel.
 - V Modleticích rozšířit zelený pás podél Dobřejšovického potoka, ať nedojde k vizuálnímu propojení zástavby obce s komerční zónou u dálniční křižovatky.
- Rozvoj suburbíí (průmyslové a logistické areály)
 - Oddělovat areály průmyslových, komerčních a logistických areálů zelenou infrastrukturou.
 - Dešťovou vodu ze zpevněných ploch a střech staveb neodvádět do kanalizace, ale zachytávat do retenčních nádrží nebo biotopů (u stávajících staveb provést rekonstrukci v uvedeném smyslu); zvýšit podíl vegetace v areálech (koeficient zastavitelnosti max. 0,6) a na konstrukcích staveb.
- Rekreace

- Rozšířit síť pěších cest a cyklostezek s vegetačním doprovodem propojující sídla s okolní krajinou (pokud je to možné, obnovit historické stezky); podpořit rozvoj parků a sídelní zeleně v zájmovém území sídel (zejména na hranici zastavěného území).
- Prostupnost krajiny
 - Obnovit nebo nově zřídit polní cesty s doprovodnou vegetací ve velkých polních blocích.
- Doprava a technická infrastruktura
 - Budovat protihluková opatření k ochraně obytného území podél silnic s velkou intenzitou provozu.
- Obecná ochrana krajiny
 - Zvýšit ochranu VKP ze zákona; posuzovat vliv nových suburbánních zón na krajinný ráz; realizovat chybějící části ÚSES.
- Památková péče
 - Zvýšit ochranu historických krajinných struktur (historický půdorys sídel, tvrze, historické cesty a aleje, drobné sakrální objekty apod.).

A6 Radějovice – Popovičky

Níže nejsou uvedena opatření, která již byla uvedena u krajinného okrsku A1 Modletice a dále opakující se opatření u více než jednoho rizika.

Rizika a hrozby

Pro riziko či hrozbu jsou uvedeny doporučení.

- Degradace ZPF – ohrožení erozí, suchem a sníženou biodiverzitou
 - Území okrsku je do značné míry postiženo erozí, což je dále umocněno podílem orné a lesní půdy. Navíc byla v území vymezena celá řada kritických bodů s rozsáhlými povodími, díky nimž při přívalových deštích může docházet k zaplavování níže položených obcí, často erodovanou zeminou. Je třeba tomuto do budoucna zabránit, a to jak obnovou mezi umístěných příčně na směr povrchového odtoku, zatravňováním kritických lokalit, dobrou zemědělskou praxí, ale také obnovou stromoradií, skupin stromů nebo solitérů v krajině a v neposlední řadě i obnovou polních cest nebo výstavbou nových plynoucích z potřeb KPÚ.
- Degradace vodních toků
 - V rozlehlém území okrsku pramení celá řada vodotečí a tyto tak protékají územím pouze svými horními úseky. Přesto se domníváme, že je třeba vodu v krajině zpomalit do té míry, že by mělo být přistoupeno k rozvolnění i přímých úseků, které by jinak byly považovány za svodnici. K úvahám o revitalizaci vodních toků přispívají prostorové poměry se širokými nivami vodních toků a také fakt, že tyto vodoteče častěji protékají polními nebo lučními pozemky.
- Relativně nízký podíl trvalé vegetace (10,72 %)
 - oddělit obytnou zástavbu od polní krajiny systémem zeleně.
- Snižování estetické hodnoty krajiny – Negativní vliv suburbanizace a intenzivního zemědělství.
 - v rozvoji zástavby ve zvýšené míře respektovat ochranu krajinného rázu; kolem suburbii zvýšit podíl dřevinné vegetace; neumísťovat nové negativně působící pohledové dominanty; zvýšit ochranu historických krajinných struktur (vrchnostenské dvory, aleje).
- Současné ohrožení lesních stanovišť suchem – indikace 4,2 (stupnice 1 nejhorší až 7 nejlepší situace); Situace se bude pravděpodobně zhoršovat z důvodů extrémních projevů KZ

Potenciály území

Pro potenciál jsou uvedeny možnosti rozvoje a opatření k ochraně.

- Estetický
 - Zvýšení podílu dřevinné vegetace mimo PUPFL; pohledové korekce okraje zastavěného území vyšší vegetací
 - Omezení rozvoje suburbánních zón; respektování koeficientu zastavitelnosti pozemků do 0,5; omezení reklamních zařízení
- Rekreační
 - Podpora mimroprodukcí funkcí lesa; zlepšení prostupnosti zemědělské krajiny
 - Omezení rozvoje zástavby; ochrana vyhlídkových míst a kvality výhledů před zástavbou

Rámcové podmínky využití

Pro jednotlivé oblasti jsou uvedeny *doporučení*. Vypsány jsou pouze oblasti a doporučení související s územním plánem. Nejsou uvedeny konkrétní podmínky pro okolní obce a podmínky shodující se s krajinným okrskem Modletice.

- Zelená infrastruktura
 - *Posílit zelenou infrastrukturu zejména podél komunikací, kolem zastavěného území obcí a v podobě menších mezí a remízů v zemědělské krajině.*
- Rozvoj zástavby
 - *Limitovat rychlost extenzivního růstu sídel; na hranicích zastavěného území vymezit plochy zelené infrastruktury.*
- Vodní hospodářství
 - *Provést revitalizaci potočních niv; zvýšit podíl doprovodné vegetace vodních toků.*
 - *V součinnosti s revitalizovanými úseky vodních toků je možné s ohledem na reliéf okrsku doplnit revitalizace i o tůně nebo menší vodní nádrže.*
- Brownfieldy
 - *Nezvětšovat vizuální působení areálů v krajině (nerozšiřovat plochy areálů, nestavět vyšší stavby).*
 - *Nové funkční využití brownfieldů přizpůsobit stávajícímu využití okolních pozemků.*
- Doprava a technická infrastruktura
 - *Doplnit stromořadí a aleje kolem cest.*

Území ÚSK je dále členěno podle typů krajín odpovídající rozsahem krajinným okrskům. Pro okresek **A1 Modletice** je vymezen typ krajiny:

SS – sídelní krajina suburbánní

Jedná se o krajinu s významným podílem průmyslových zón, nákupních a logistických center. Dominují rozsáhlé monofunkční výrobní a logistické areály s velmi nízkou hustotou obyvatel, a to soliterně ve vazbě na dálnici nebo na okraji stávajících menších sídel. Kromě vlivu dopravy a logistických center se v území projevuje silně i růst suburbánní rezidenčního typu. Podíl trvalých kultur je minimální, krajina má nízkou obytnou hodnotu. Silně problematická je retence vody v území.

Zásady pro činnost v území a rozhodování o změnách v území:

- *limitovat dynamiku extenzivního růstu zastavěného území,*
- *důsledně řešit retenci vody v zastavěném území (i ve výrobních a logistických areálech), podpora systémů pro opětovné využití vod, propojování vodárenských soustav,*
- *významně zvýšit podíl rozptýlené zeleně a/nebo lesa (alespoň na 15% území okrsku), ochrana porostů dřevin rostoucích mimo PUPFL,*
- *zlepšit prostupnost krajiny zejména mezi areály logistických center a kolem dálnice,*
- *vyžadovat vegetační úpravy na konstrukci staveb.*

Pro okresek **A6 Radějovice – Popovičky** je vymezen typ krajiny **Příměstská polní** zahrnující typy krajiny SP – sídelní krajina příměstská polní a ZP – zemědělská krajina polní. Vzhledem k přítomnosti pouze nezastavěných částí obce v okrsku A6 odpovídá této části typ krajiny:

ZP – zemědělská krajina polní

Dle ZÚR „krajina s komparativními předpoklady zemědělské produkce“. V území dominuje orná půda scelená do velkých půdních bloků (často přesahující 100 ha na jeden blok), exploatovaná průmyslovým způsobem. Typická je vysoká intenzita rostlinné výroby, vysoký podíl monokultur (dominují obilniny a řepka olejná, kukuřice), nízké je zastoupení trvalých travních kultur i lesa. Krajina je antropicky silně zatížená, půdy jsou degradovány nešetrným způsobem hospodaření. Biodiverzita je díky intenzivnímu zemědělství extrémně nízká. Krajina má velmi nízkou schopnost retence vody.

Zásady pro činnost v území a rozhodování o změnách v území:

- *nezastavovat půdy s bonitou I a II,*
- *chránit půdu před vodní a větrnou erozí protierozními opatřeními,*
- *rozdělit půdní bloky s výměrou 30 ha a více,*
- *zvýšit podíl rozptýlené zeleně a lesa na minimálně 15 % výměry okrsku, podpořit rozšíření PUPFL a zajistit ochranu porostů dřevin mimo PUPFL – následným rozšířením lesa se zvýší retenční kapacita vody okrsku,*
- *zvýšit prostupnost krajiny výstavbou polních cest s vegetačními doprovody,*
- *zajišťovat kvalitní prostředí obytné a rekreační zástavby vhodnou dřevinnou vegetací (les, park, ochranný lesní pás),*
- *realizovat chybějící prvky ÚSES v polní krajině (biocentra, biokoridory, interakční prvky),*

- *revitalizovat drobné vodní toky a prvky v krajině (vegetační doprovody vodotečí, odtrubnění vodotečí, prodloužení vodotečí), podporovat retenci vody v krajině – obnova vodních ploch, tůní, mokřadů, prameništ, realizace vodních zdrží, realizace protierozních opatření (zejména v liniích soustředěného od-toku),*
- *zvýšit diverzitu polních kultur,*
- *zvýšit podíl trvalých zemědělských kultur (trvalé travní porosty, ovocné sady).*

Z všeobecných opatření stanovených ÚSK pro jednotlivé kategorie se řešeného území týkají zejména tato doporučení řešitelná v rámci ÚPD:

- Historické a kulturní hodnoty
 - *Chránit dálkové pohledy a průhledy na významné stavební dominanty, případně na další památky a hodnotné stavby.*
 - *Neoplocovat veřejně přístupné památky a hodnotné objekty, nezahrnovat je do oplocených pozemků soukromých staveb.*
 - *Chránit jedinečnost a celkový ráz prostředí v okolí památek a hodnotných objektů.*
 - *Zachovávat, případně vhodně doplňovat stávající urbanistickou strukturu v urbanisticky hodnotných lokalitách.*
 - *Zachovávat, případně vhodně doplňovat stávající kompoziční sestavu v urbanisticky komponovaných areálech.*
 - *Zachovat typický vzhled zástavby Hrusic a jejich okolí.*
 - *Zachovat fragmenty historické krajinné struktury (fragmenty historické plužiny, úvozové cesty, stromořadí, historické meze, prvky montánní – hornické krajiny apod.).*
- Estetické hodnoty
 - *Chránit pohledy z míst vyhlídek, zejména z tzv. referenčních stanovišť posuzování krajinného rázu.*
 - *Chránit vymezená místa vyhlídek před zástavbou nebo umístěním jiné pohledové bariéry.*
 - *Chránit pohledové horizonty před odlesněním, rozvojem zástavby a umístěním výškových staveb nebo zařízení.*
 - *Chránit krajinné veduty a významné krajinné dominanty.*
 - *V okrscích se sníženou estetickou hodnotou zvýšit podíl trvalých kultur, zejména rozptýlené zeleně.*
 - *V suburbánních zónách stanovovat koeficient zastavěnosti pozemku tak, aby vznikl prostor pro založení zelené infrastruktury. Vyžadovat vegetační úpravy staveb skladovacích hal, logistických center a parkovišť.*
- Kulturní potenciál
 - *Zvýšit prostupnost krajiny v okrscích s nadměrnou blokací polních pozemků (A1, A2, A3, A4, A7, B5, B8, C5, C13).*
 - *Zvýšit podíl trvalých kultur a zelené infrastruktury v okrscích s nadměrnou blokací polních pozemků (A1, A2, A3, A4, A7, B5, B8, C5, C13).*
 - *Zamezit srůstání zástavby sousedících obcí rostoucími suburbii. Mezi zástavbou sousedních obcí vymežit 300 m široký pás, jako území nezastavitelné.*
- Produkční potenciál (zemědělský, lesní)
 - *Doplňovat krajinnou vegetaci na svazích hlavně v liniích vrstevnic v horní třetině až polovině svahu za účelem snížení vodní eroze v území.*
 - *Podporovat prostupnost krajiny a prvky kulturní a přírodní krajiny podél pěších a cyklistických tras v území.*
 - *Podporovat pěstování trvalých travních (bylinných) porostů v blízkém okolí sídel.*
 - *V okolí sídel podporovat členění zemědělsky obhospodařovaných ploch do menších celků s vyšší pestrostí pěstovaných plodin.*
 - *Za účelem zvýšení rekreačního potenciálu krajiny podporovat výsadbu sadů a ovocných stromořadí zejména podél polních komunikací a pěších a cyklistických stezek.*
- Vodohospodářský potenciál
 - *revitalizace vodních toků, podpora budování nových vodních ploch, tůní, mokřadů, zvyšování retenční schopnosti krajiny*
- Rekreační potenciál
 - *Doplnit systém značených cyklotras místními cyklotrasami, které propojí jednotlivá sídla.*
 - *Nové cyklotrasy realizovat zejména formou samostatných cyklostezek.*
 - *Obnovit, případně doplnit polní a lesní cesty k propojení zástavby s volnou krajinou.*
 - *Vytvořit podmínky pro zlepšení „vodní“ turistické infrastruktury – koupání, rybaření, vodní sporty.*
 - *U nových sportovních areálů upřednostňovat aktivity s celoročním využitím.*
 - *Zvýšit obytnou hodnotu krajiny posílením zelené infrastruktury.*
- Návrh opatření pro optimalizaci hospodaření v krajině
 - *rozdělít nadměrné půdní bloky rozptýlenou zelení,*
 - *zvýšit retenci vody přírodě blízkými opatřeními,*
 - *řešit omezení prostupnosti polními bloky a zástavbou*
- Návrh opatření pro zlepšení sídelních propojení a prostupnosti krajiny pro člověka
 - *Rozčlenit polní bloky s výměrou nad 30 ha systémem polních cest s dřevinnou doprovodnou vegetací a prvky zelené infrastruktury zejména v okrscích A1, A2, A3, A4, A7, B5, C5 a C13.*

- Odcloňovat areály výrobních a skladovacích zón ochrannou zelení, satelitní sídliště a nákupní centra urbanistickou zelení. Prvky zelené infrastruktury označit za území nezastavitelné.
- V územních plánech vymezovat zelenou infrastrukturu.
- Tam, kde to územní podmínky umožňují, vymezit mezi jednotlivými sídly nezastavitelné pásy v šířce 200 až 500 m, které zamezí srůstání zástavby.
- Návrh řešení krajinných souvislostí s požadavky na urbanizaci území z územně plánovací dokumentace a z dalších podkladů
 - Rozvojové plochy pro bydlení vymezovat v souladu s demografickou analýzou tak, aby přiměřeně rozvíjely stávající zástavbu z hlediska výměry i situování.
 - U velkých zastavitelných ploch zpracovat územní studie, které vyřeší urbanistické propojení stávající a navržené zástavby.
 - Zamezit srůstání zástavby jednotlivých sídel.
 - K rozvoji zástavby přednostně využívat brownfieldy.
 - Plochy pro výrobu, občanské vybavení navrhovat s ohledem na funkci obcí v sídelní struktuře a na okolní region.
 - Velké souvislé plochy stávající i navržené zástavby rozčleňovat zelenou infrastrukturou.
- Doporučení opatření v souvislosti s adaptací na změny klimatu – Vodní hospodářství
 - Podpořit bezpečné rozlivy vodních toků. Vymezit území vhodná pro podporu rozlivů, území řízených rozlivů vymezit v ÚP jako územní rezervu.
 - Postupně převádět ornou půdu v údolní nivě na trvalé travní porosty nebo les.

C.9.3. VÝVOJ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

C.9.3.1. Historie obce

První zmínka o obci pochází z roku 1336, kdy je zmiňován svědek u soudu v Průhonicích se jménem Šimon z Modletic. Další zmínka o obci je z roku 1403, kdy je uveden majitel vsi Ojíf z Modletic. Po husitské revoluci patřila část Modletic v podobě dvou poplužních dvorů (tedy patřící vrchnosti pro vlastní potřeby) a dvou kmetických dvorů (tzn. selské dvory) Starému městu Pražskému. V roce 1547 připadla tato část Novému městu Pražskému.

V období středověku se jednalo o ryze zemědělskou obec. V části vsi byl v první polovině 16. století pustý dvůr. V 17. století tvořili Modletice deskový statek (velkostatek/panství jehož součástí jsou celé vesnice, pole i města atd.), který velmi často měnil majitele. V první polovině 18. století vlastnil ves rod Löwů z Ersfeldu. Prvky z jejich erbu jsou převzaty rovněž v současném znaku a vlajce obce (lev). V roce 1777 byl postaven barokní modletický zámek, o kterém pochází první zmínka z roku 1778. V následujícím staletí se poměrně často střídali vlastníci obce. Z erbů hrabat Lažanských, vlastnicích zámek kolem roku 1810, a rytířů Hilbertů ze Schüttelsbergu, kteří získali zámek roku 1848 a bydleli v něm ještě koncem 19. století, byly použity prvky pro současný znak obce (modré orlí křídlo a zlatá hvězda Hilbertů, červená a stříbrná z erbu Lažanských, barvy modrá a zlatá Löwů a Hilbertů). Současný znak obce doplňuje list kaštanovníků podle dvou památných kaštanovníků setých Čtyřkmenu a Zvoníku u zámku.

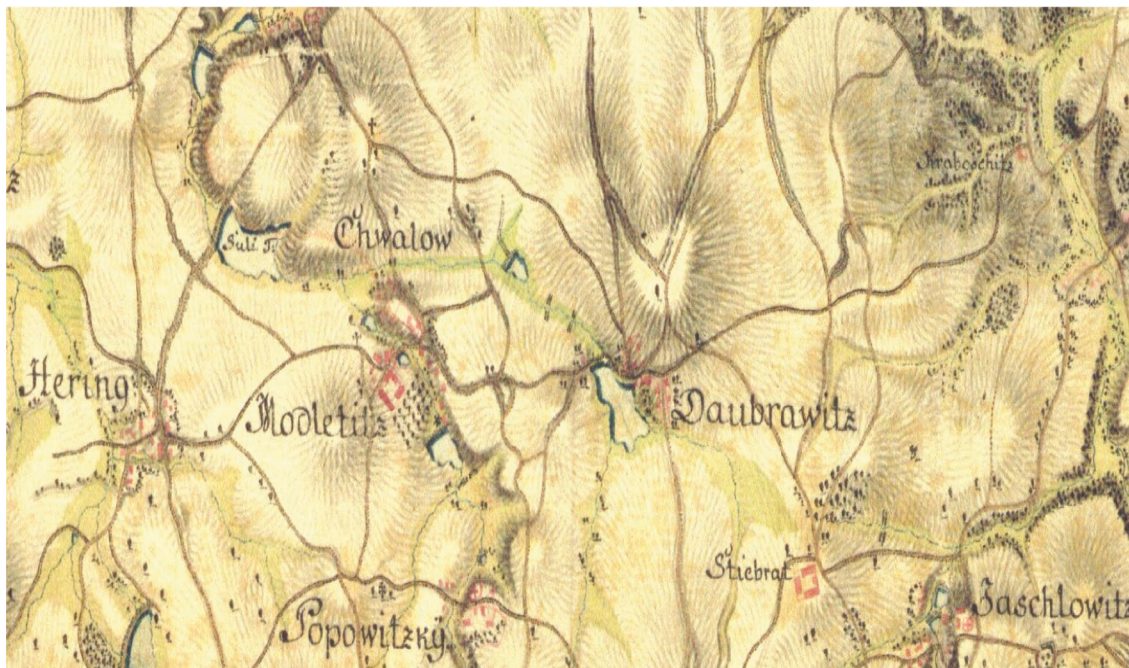
V meziválečném období, kdy měly Modletice kolem 300 obyvatel se v obci nacházeli 2 hostince, krejčír, obchod se smíšeným zbožím, 2 trafiky a velkostatek Mendl.

V roce 1951 byl v obci založeno JZD, které se postupně slučovalo s JZD okolních obcí a regionu. Součástí zemědělské výroby byl i zámek, který využívaly Státní statky. K zámku byly přistavěny hospodářské budovy. Výroba probíhala i v zámku. V roce 1995 se stal zámek součástí výrobního areálu Zámecké výroby uzenin. Na samotném zámku byly provedeny rozsáhlé úpravy v souvislosti s výrobou, v části zámku se nacházely skladové prostory.

C.9.3.2. Urbanistická struktura a její historický vývoj

Ve druhé polovině 18. století (viz níže mapa I. vojenského mapování) byla struktura území tvořena bodovými sídli v zemědělské krajině přerušované Chomutovickým a Dobřejovickým potokem s doprovodnou zelení. Na mapě I. vojenského mapování níže je výrazná velmi hustá cestní síť a rovněž značný počet rybníků na obou potocích. Zajímavé jsou zejména velmi rozsáhlé rybníky severozápadně od Modletic a u Doubravice. Oba rybníky jsou již zaniklé stejně jako menší rybníčky v severní části Modletic a severovýchodně od Modletic na Dobřejovickém potoce. Jedinými dodnes zachovalými rybníky jsou Zámecký a Mlýnský rybník v Modleticích, které měly jiné proporce s drobným Zámeckým rybníčkem a Mlýnským rybníkem rozsáhlejším než je dnes.

Z hlediska struktury samotných obcí je dominantním prvkem areál zámku tvořící čtvercový dvůr s rozsáhlými sady. Modletice byly tvořeny dvěma specifickými územími oddělenými Chomutovickým potokem. Na levém břehu se nacházel zámek se shlukem dalších budov u křižovatky cest na severní straně zámku tvořící drobnou návěs. Na pravém břehu se nacházela část Chválov (Chwalow) s jasnou linií struktury podél cesty mezi Doubravicí a Dobřejovicemi, respektive podél Chomutovického potoka. Struktura Doubravice byla tvořena shluky budov kolem křižovatky několika místních cest se zástavbou těsně přiléhající k rybníku.



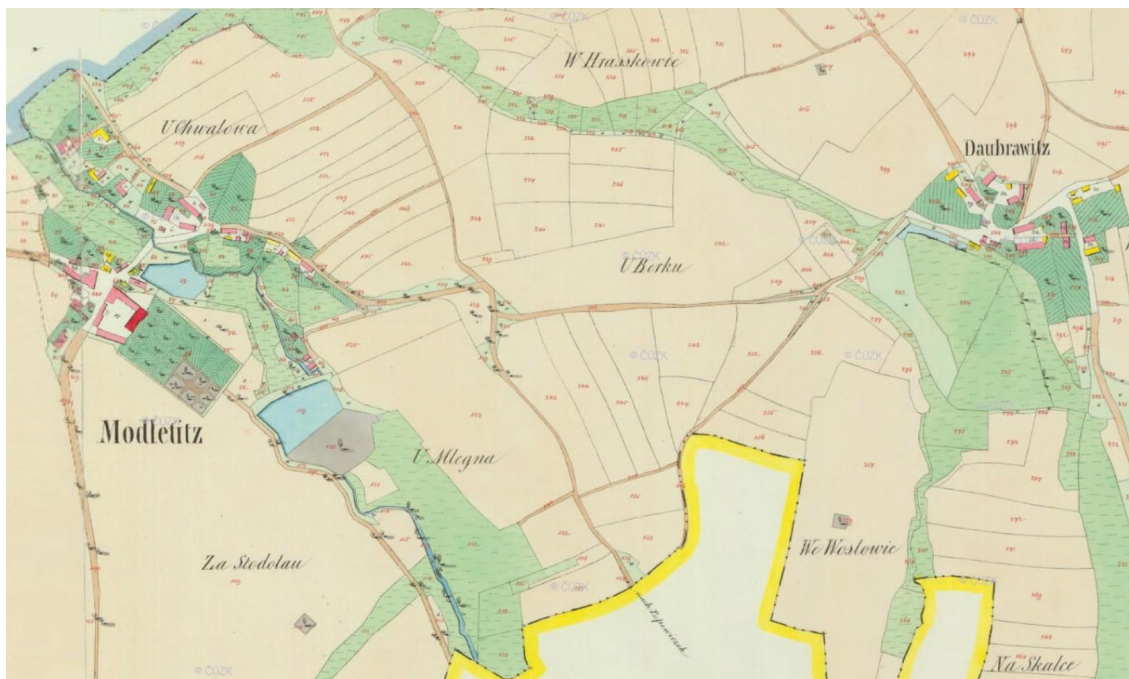
Mapa I. vojenského mapování z let 1780 – 1783.

Na výřezu mapy II. vojenského mapování z první poloviny 19. století (viz níže) není o půl století později vidět na struktuře obcí žádný patrný rozdíl. Proměnou prošla krajina, kde zanikly kromě Zámeckého (nyní zvětšeného) a Mlýnského (již zmenšeného) rybníka všechny větší plochy. U Doubravice zůstaly po rozsáhlém rybníku pouze plochy luk či mokřad. Oproti I. vojenskému mapování jsou zřetelné vyznačené aleje podél cest na Herink a na jih od zámku.



Výřez mapy z II. vojenského mapování (1. pol. 19. století)

Podrobnější pohled ukazují povinné císařské otisky stabilního katastru z roku 1841 (viz níže), kde jsou podrobně zobrazeny jednotlivé budovy. Katastr zpřesňuje strukturu zejména Doubravice, kde tvořili objekty menší nepravidelné dvory. Významnější veřejné prostranství typu návsi se ani v jedné ze vsí nenachází. Menší návěs tvoří zámek s přílehlou zástavbou a možná prostor před menším dvorem v Chválově.



Výřez povinných císařských otisků stabilního katastru z roku 1841.

Výřez mapy aktualizace III. vojenského mapování z první poloviny 20. století (viz níže) i přes velké měřítko 1:75 000 ukazuje, že za uplynulé období opět nedošlo téměř k žádným změnám v území.



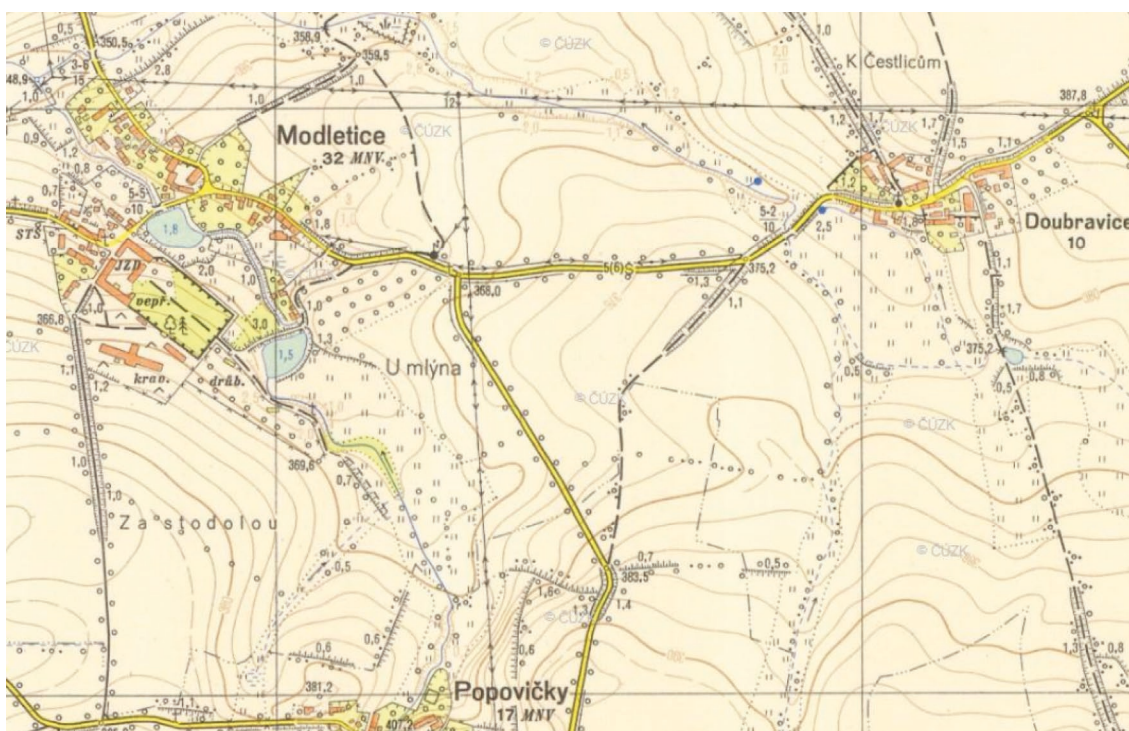
Výřez mapy z aktualizace III. vojenského mapování (1.pol.20.stol., 1:75 000)

Na ortofoto z poloviny 20. století (viz níže) je struktura obou sídel více méně stejná. Jsou zde dosud patrné některé objekty zobrazené již na císařských otiskách z roku 1841. Kromě zámku se jedná o stavbu tvaru L naproti zámku a o menší dvory v Doubravici a Chválově. Jedinými novotami je počínající činnost jižně od zámku, jeden objekt RD na severním okraji silnice III/00318 a začínající stavba dálnice D1. V rámci sídel došlo kromě pravděpodobných dílčích úprav či přestaveb a dostaveb jednotlivých objektů k rozšíření sadu či zahrady na východním okraji Doubravice.



Ortofoto z roku 1953

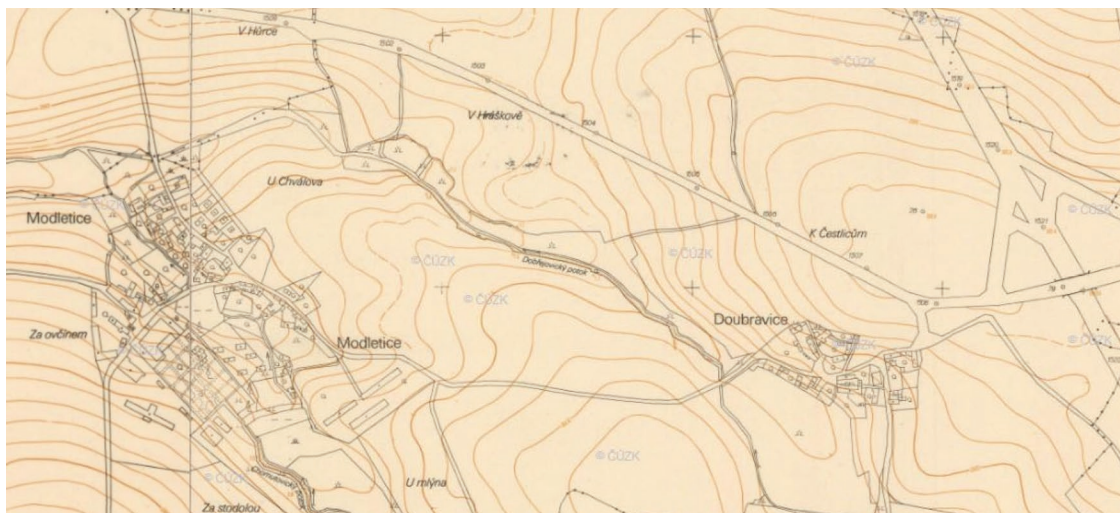
V následujících deseti letech (viz níže vojenská mapa z roku 1964) došlo k rozšíření zemědělské výroby místního JZD a k výstavbě kravína jižně od zámku, který byl rovněž součástí výroby (viz historie obce). Jedná se o první čistě výrobní objekt v obci nenavazující svým měřítkem, umístěním ve struktuře a využitím na stávající zástavbu. Jak je vidět na mapě níže, celý areál zámku a prostory jižně od něj byly využity pro zemědělskou výrobu, kravín, vepřín a drůbežárny. Vzhledem k rozsahu, poloze mimo obec a odclonění zámkem a areálem zámku se ovšem jednalo o poměrně mírný zásah do struktury Modletic. V porovnání s jinými zemědělskými areály, postavenými ve stejném období v jiných obcích, které svou značnou rozlohou a umístěním silně narušovaly své „hostitelské“ obce, se jeví tato výstavba jako téměř zanedbatelná.



Vojenská mapa z roku 1964

V následujícím desetiletí vyrostl již rozsáhlejší zemědělský areál na východním okraji Modletic. Areál je opět od obce částečně oddělený a na stávající strukturu nenavazuje, od obce je oddělen plochami zeleně i když bez vzrostlé zeleně. Významnějšími zásahy do struktury obce byly sice menší zástavby, ale s dopadem na vnitřní historickou strukturu obce. Jedná se zejména o výstavbu souboru rodinných dvojdomů (dle KN, fakticky se jedná o bytové domy) většího měřítka (dvě podlaží plus podkroví) na louce mezi oběma rybníky a mezi areálem zámku a zeleným pásem podél Chomutovického potoka, tedy o nezastavěnou část jádra obce. Dalším podstatným zásahem byla výstavba menšího výrobního areálu na západním okraji obce v poloze dosud zastavěné drobnými objekty. Nová zástavba silně redukuje dominantní působení objektů zámku. Menším zásahem byla výstavba druhé řady rodinných domů v severní části Chválova paralelně se stávající zástavbou a obdobného charakteru. V areálu zámku byly postaveny objekty obecního úřadu a mateřské školky. K roku 1978 (viz mapa níže) byla dokončena

dálnice D1 a silnice II/101, které proměnili částečně obraz krajiny. Dosud nedošlo k zástavbě podél žádné z těchto komunikací.



Státní mapa z roku 1978

V následujícím desetiletí došlo k výraznému zásahu do historické struktury obce i když drobného měřítka. Naproti zámku byl místo objektu tvaru L stojícího zde minimálně od první poloviny 19. století postaven areál bodových bytových domů (v KN vedené jako rodinné domy) naprosto neodpovídající svou formou a měřítkem stávající zástavbě (3 nadzemní podlaží, ploché střechy). Typologií navazují domy částečně na dvojdomy u areálu zámku (viz výše).

Na počátku devadesátých let byl stav obce víceméně stejná jako před deseti lety. Během devadesátých let a začátku 21. století došlo k masivní zástavbě výrobními a skladovacími areály podél dálnice D1 a silnice II/101. Na ortofoto z roku 2003 (viz níže) je již vidět masivní zástavba mezi silnicí II/101 a dálnicí a dále podél dálnice do k.ú. Jažlovice. Až na menší objekty u Doubravice dosud nebyl zastaven prostor mezi silnicí II/101 a Dobřevojickým potokem. Doubravice měla dosud trochu volného prostoru ve svém okolí. V Modleticích započala výstavba ulice kolmé ke stávající struktuře Chválova směrem k Dobřevojickému potoku. Areál zemědělské výroby jižně od zámku (se zámek jako součástí výrobního procesu) byl doplněn o nové objekty většího měřítka velice blízko u zámku a zámeckého areálu. Dominantní postavení zámku tak bylo definitivně potlačeno.



Ortofoto z roku 2003

Za pouhé tři až čtyři roky mezi lety 2003 a 2006 došlo k nejrozsáhlejší zástavbě (viz níže ortofoto z roku 2006). Pás mezi silnicí II/101 a Dobřevojickým potokem byl kompletně zastaven s přesahem na k.ú. Dobřejovice. Doubravice se tak stala z bodového sídla v krajině na součást mohutné výrobní a skladové zóny, kterou je obklopena ze dvou stran. Struktura Modletic byla doplněna o ulici kolmou ke Chválovu (viz výše) a o řadu bytových domů na západním okraji sídla. Jedná se o objekty zcela se vymykající stávající struktuře včetně bodových bytových domů (deskové domy, čtyři nadzemní podlaží). I přes poměrně malý půdorysný rozsah objektů se jedná o masivní zásah vzhledem ke značné kapacitě objektů, což znamenalo masivní nárůst počtu obyvatel, který byl nejvýznamnější za posledních minimálně 150 let (viz kap. 2.1.6. Statistické údaje).



Ortofoto z roku 2006

Strukturu území obce završila výstavba dálnice D0 (Pražský okruh), která uzavřela území výrobních areálů (viz níže ortofoto z roku 2012). Dále již dochází pouze k postupnému zastavování volných míst v komerční zóně. Za poslední dekádu došlo již pouze k výstavbě jednotlivých objektů či areálů. V sídle Modletice došlo k výstavbě výrobního objektu na jižním okraji stávajícího výrobního areálu u zámku a postupně dochází k zastavování volných parcel u kolmé ulice Chválůva. Další významný rozvoj obytné výstavby byl po roce 2009 omezen nedostatečnou kapacitou ČOV, která byla intenzifikována až po roce 2015.



Ortofoto z roku 2012

C.9.3.3. Současná urbanistická struktura, predikce dalšího vývoje

Řešené území lze rozdělit na tři více méně samostatné jednotky tvořené Modleticemi, Doubravicí a komerční zónou, přičemž komerční zóna je od Modletic oddělena výrazným pásem vzrostlé zeleně podél Dobřejovického potoka.

V **Modleticích** zůstalo zachováno tradiční rozdělení na dvě odlišné části oddělené Chomutovickým potokem s výrazným pásem vzrostlé zeleně a Zámeckým rybníkem.

Severní část **Chválůva** má liniový charakter podél silnic třetí třídy III/00318 a III/00311 s jednou paralelní a jednou kolmou ulicí. Mezi silnicí III/00311 a Chomutovickým potokem se nacházejí dvě řady domů ovšem obsluhované pouze ze silnice. Novější zástavba severně od silnice tak navazuje na historickou strukturu s dvěma řadami domů u silnice. Jedná se o velmi hustou zástavbu s minimální rozlohou pozemků. Novější zástavbu včetně zástavby u

kolmé ulice tvoří rovněž z větší části malé pozemky. Struktura Chválova je tedy homogenní s novou zástavbou organicky navazující na historickou zástavbu. Poněkud samostatně se nachází soubor několika domů těsně u Chomutovického potoka v jihovýchodní části obce, kde se tato zástavba nachází minimálně dvě stě let.

Zámecká část Modletic se za poslední století ve své struktuře výrazně proměnila. Historicky dominoval tomuto prostoru areál zámku a byl doplněn několika objekty drobného měřítka a jedním objektem většího měřítka odpovídajícího jednotlivým objektům zámku (L objekt). Od Chválova odděloval zámek kromě pásu vzrostlé zeleně u potoka také široký pás luk. V současnosti je zámecká část souborem výrobních objektů a bytových domů většího měřítka, kde byla dominantní pozice zámku v podstatě vyrušena. Rovněž charakter pásu luk mezi oběma částmi Modletic byl narušen výstavbou dvojdomů mezi rybníky a částečně výstavbou ČOV. Areál zámeckých sadů a zahrad byl narušen výstavbou obecního úřadu a školky, čímž byla, společně s výstavbou dvojdomů, struktura doplněna o další ulici u rybníka a dále v polohách bývalých luk. Celkově je zástavba volně rozptýlena kolem vidlice či kříže silnice III/00318, ulice za stodolou a ulice vedle rybníku a obecního úřadu. Území lze do značné míry označit jako homogenní ve smyslu výskytu objektů většího měřítka (kromě jednoho standardního rodinného domu) bytových domů, výrobních objektů a objektů občanské vybavenosti.

Zemědělský areál na východním okraji obce je de facto samostatným územím v krajíně bez návaznosti na jakoukoliv zástavbu.

Struktura **Doubravice** je tvořena několika většími a menšími dvory s několika objekty obytného i hospodářského charakteru. Hlavní osu tvoří silnice III/00318 ovšem dvory jsou spíše umístěny u ní, než by s ní přímo komunikovali. Jedná se tak o shluk více méně samostatných introvertních areálů dvorů v po staletí téměř neměnné struktuře.

Hlavní osu **komerční zóny** tvoří silnice II/101, která celou zónu obsluhuje. Touto komunikací lze zónu rozdělit na dvě části s poněkud odlišným charakterem.

Větší část tvořící půdorysně trojúhelník je ohraničena dálnicemi D1 a D0 a silnicí II/101. Uvnitř se nacházejí areály a objekty rozdílných měřítek i orientací obsluhované místními komunikacemi, které se sbíhají v jednu napojující se na silnici II/101. Jediný areál společnosti Kaufland s největším halovým objektem je obsluhován přímo ze silnice II/101. V areálech se nacházejí rozsáhlé plochy vlastních parkovacích míst. Celé území má zcela volné uspořádání bez jakékoliv návaznosti či ortogonální sítě.

Menší část se nachází mezi silnicí II/101 a Dobřejovicím a má pravidelnější charakter. Jednotlivé areály a haly jsou až na několik výjimek orientovány k silnici a jsou obsluhovány přímo z ní. Haly mají rovněž podobné měřítko. Tento pás přechází až na nezastavěné území (avšak zastavitelné) u Doubravice kontinuálně do pásu výroby podél dálnice D1 a silnice III/00325 na k.ú. Jažlovice. Zde je hlavní osou silnice III/00325.

Predikce budoucího vývoje struktury obce na základě platného ÚPO.

ÚPO vymezuje rozvojové plochy doplňující stávající strukturu. V rámci komerční zóny se jedná o doplnění prázdných nevyužívaných ploch v prolukách a mezerách mezi skladovými areály a dálnicemi. Rozvojové plochy komerce mezi stávajícím zemědělským areálem a Modleticemi propojí stávající strukturu v místě zahrad, čímž bude izolovaný zemědělský areál zapojen do struktury obce. Rozvojové plochy pro komerci na jižním okraji obce byly již zastaveny. Rozvojové plochy pro bydlení navazují na strukturu obce. Na západním okraji se jedná o menší plochu jejíž využití se zdá v závislosti na konkrétním provedení zástavby bezproblémové. Rozvojové plochy u Chválova vhodně vyplňují plochu pole nevhodně uzavřeného obytnou zástavbou a zeleným pásem podél potokem následovaným skladovacími halami. Prostor se tak de facto stává interiérem sídla, kde je nevhodná intenzivní zemědělská činnost. Rozvojové plochy na východ od Chválova včetně ploch územních rezerv vhodně rozšiřují stávající zástavbu. Navržený oblouk rozhraní krajiny a navržené komunikace vnášejí do sídla nové prvky. V současnosti v Chválově jasně působí osa silnice III/003218 a III/00311 (viz výše), paralelní ulice a kolmá ulice. Dvě jasné kolmé osy tvoří určující charakter Chválova. Stávající návrh tuto strukturu převádí do formy mřížky uzavřené kružnicí. Územní rezerva pro jednu řadu domů v půdorysu segmentu kružnice a čtvercové (respektive kosouhlé) bloky RD se stávající orientací a charakteru bloků vymykají. Z hlediska stávajících krajinných pohledů tvoří současná hrana obce příjemné pohledy z pěších stezek v krajíně. Novou zástavbu je proto potřeba komponovat i z hlediska krajinnotvorného pohledu.

Neadekvátní polohu mají územní rezervy pro průmyslovou výrobu a smíšené obytné území východně od obce. Obě se nacházejí až za zeleným pásem s pěšími stezkami a jsou od struktury obce zcela odtrženy. Při případné realizaci by tedy šlo o klasickou samostatnou satelitní výstavbu bez komunikace s obcí. V případě plochy smíšené obytné navíc blokující rozhledy do krajiny a fragmentující opticky kontinuální a propojenou krajinu. Zpracovatel tedy doporučuje vypuštění těchto rezerv (viz kap. 4.6.).

C.9.3.4. Veřejná prostranství včetně zhodnocení funkčnosti

V řešeném území se nenachází žádné významnější veřejné prostranství. Značnou část veřejných ploch tvoří dopravní plochy komunikací a parkovišť.

Historicky byl zřejmě nejvýznamnějším prostranstvím **prostor před zámkem**, alespoň z pohledu rozsahu volné plochy a umístěním u nejdůležitějšího objektu v území. V současnosti je na místě rozsáhlý volný prostor ovšem vhladem k proměně urbanistické struktury (viz kap. 2.1.2.) je jeho charakter zcela proměněn. Největší rozlohu zabírá dopravní plocha silnice III/00318 a parkoviště pro přilehlé bytové domy. Část plochy zabírá jeden ze tří vjezdů do areálu výroby a část areálu je využívána jako parkoviště. Na tomto nároží mezi silnicí III/00318 a ulicí Za

Stodolou je umístěna historická socha sv. Jana Nepomuckého z roku 1806. Umístění je neadekvátní významu barokní sochy. V tomto prostoru se střetávají tři funkčně odlišné prostory. Jedná se o zámek, výrobní areál a sídliště panelových domů. Ani jeden z prostorů se k prostranství neobrací čelem. Funkční prvek parteru tvoří pouze vchod do restaurace u Zvonu (a hotelu Zvon) v objektu zámku. V případě různých slavností či kulturních akcí se veškerá činnost odehrává na nádvoří zámku, kde se z hlediska aktivního parteru nachází pouze zahrádka restaurace s několika stoly. Velká část nádvoří je využita jako parkoviště a hlavní objekt zámku a objekt na jižní straně nádvoří jsou využívány čistě pro Zámeckou výrobu uzenin. Veřejné prostranství před zámkem je tedy průsečíkem okrajových prostorů zámku, výroby a bytových domů. Prostranství nefunguje vhodně ani pro jednu z těchto částí natožpak jako centrální prostranství typu návsi, což by se hodilo vzhledem k historickému významu prostoru.

Větší **veřejná prostranství v sídlištích** bytových domů jsou používány zejména jako parkoviště.

Na soubor bytových domů navazuje **dětské hřiště a multifunkční venkovní hřiště** s fotbalovými brankami, stoly na stolní tenis a podobně. Další dětské hřiště se nachází v areálu mateřské školky v bývalém areálu zámeckých sadů. Menší herní prvky se nacházejí na nádvoří zámku u zahrádky restaurace.

Jediným místem se **společenskou funkcí** je tedy v podstatě nádvoří zámku se zahrádkou restaurace ovšem charakter prostoru a využití parteru okolních objektů tomuto významu neodpovídá. Ulice před obecním úřadem je využita jen pro parkování a kontejnery na tříděný odpad.

Prostranství za zámkem, obecním úřadem a MŠ a bývalý areál zámeckých sadů tvoří **nevyužitý prostor**. Podobně jako prostor křižovatky před zámkem tvoří prostor za zámkem nevyhraněné území, kde se střetávají okrajové (podružné), zadní části areálu zámku, obecního úřadu, školky a výrobního areálu. I přes hodnotnou vzrostlou zeleň včetně dvou památných stromů nemá území formu parku. Rozsáhlý oplocený areál školky ukrazuje značnou část prostranství, které nemá vlastní identitu a působí jako zbylý prostor. Dalším neartikulovaným prostorem je území neupravené vzrostlé zeleně mezi Mlýnským rybníkem a bodovými bytovými domy. V území mezi oběma zmíněnými prostory je naopak kvalitně upravená louka s vysázenými stromky s formou parčíku.

Plochy veřejné a krajinné zeleně jsou v obci tvořeny prostory kolem rybníků, přírodním parkem podél Chomutovického potoka mezi Modleticemi a Popovičkami a četnými pěšími stezkami (viz kapitola 2.3.1. Místní dopravní infrastruktura). Plochy veřejné zeleně a pěších stezek jsou velmi kvalitně provedeny s vhodnými povrchy, dostatkem kvalitního mobiliáře včetně her nejen pro děti a s doprovodnou zelení. Prostory kolem rybníků jsou doplněny o lavičky. Veřejná zeleň a pěší stezky tvoří propojený systém kromě jihozápadního okraje Modletic. Mimo propojení západního okraje obce je vhodné do systému plnohodnotně zapojit plochy zámecké zahrady a nevyužité zeleně u zámeckého rybníka (viz výše). Vzhledem ke stávajícímu napojení pěší stezky u Dobřejovického potoka na silnici III/00318 u Doubravice se nabízí protažení systému pěších stezek do Doubravice a zejména přírodně hodnotných prostorů jižně a jihovýchodně od Doubravice včetně vodní nádrže V topolech a pak dále do krajiny. Tato oblast je v současnosti rekreačně nevyužitá. Jako ideální příklad, jak s tímto územím nakládat, slouží krajinný park podél Chomutovického potoka.

Úpravy **povrchů veřejných prostranství** jsou na většině míst kvalitní s dlážděnými chodníky. Poněkud zanedbanější jsou povrchy a prostranství kolem bytových domů mezi rybníky, ulice k zástavbě u Chomutovického potoka u Mlýnského rybníka, nádvoří zámku a zámecká zahrada.

V Doubravici se tvoří veřejné prostranství zejména silnice III/00318 (slepá po přetrasování silnice na silnici II/101) a vedlejší ulice vedoucí k vodní ploše V topolech. Jedná se o čistě dopravní plochy bez chodníků. V centru sídla se nacházejí naproti sobě dvě dlážděná prostranství tvořící defacto rozšířené příjezdy do dvorů. Na prostranství severně od silnice se nachází hodnotná historická kaplička. U jižního prostranství se nachází lavička s mini lezeckou stěnou a žebříčkem. Vzhledem k charakteru Doubravice jsou veřejná prostranství dostatečná s možným doplněním drobného mobiliáře.

Vzhledem k charakteru obce bude další **rozvoj a péče o veřejná prostranství** spočívat zejména v udržování stávajícího stavu. Do již dokončených kvalitních prostranství (pěší stezky, krajinný park, rybníky) lze doplnit cvičební mobiliář pro dospělé, neboť stávající herní a výukový mobiliář je zaměřen zejména na děti. Komplexní úpravy včetně doplnění mobiliáře apod. vyžadují výše zmíněná prostranství před zámkem, zámeckého nádvoří, zámecké zahrady a v menší míře neupravené prostory u Mlýnského rybníka. Řešení prostranství bude vycházet z komplexního řešení celého prostoru centra obce včetně využití zámku a okolních výrobních areálů. V dalším rozvoji veřejné zeleně a pěších stezek je vhodné pokračovat v již nastolené formě na západním okraji Modletic a v rámci hodnotných krajinných ploch jižně od Doubravice. Nezbytné je doplnění chodníku podél silnice II/101 v komerční zóně.

C.9.4. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE

Územní plán Modletic (ÚP) přímo navazuje na koncepci obsaženou v platné ÚPD, tj. na ÚPO Modletice ve znění jeho změn.

C.9.4.1. Souhrn koncepčních návrhů

ÚP navazuje na koncepci rozvoje danou platným ÚPO. Koncepce funkčního využití komerční zóny, Doubravice a Chválova zůstává v zásadě zachována až na dílčí úpravy. Hlavní změnou je zahrnutí veškerých obytných ploch do jedné funkce ploch smíšených obytných všeobecných (SU).

Výrazněji je upravena koncepce zástavby západní části Modletic a centra obce a koncepce územních rezerv pro bydlení a smíšené obytné plochy východně od obce. Na východě obce je stanoveno jasné rozhraní sídelních ploch a volné krajiny dané vedením ÚSES a pěšími stezkami. Za touto hranou navrhuje ÚP pouze plochu hřbitova s parkem (Z.6). Rozvoj obce (obytné, drobné komerční i občanské funkce) je soustředěn do centra obce a západní části obce.

Koncepce krajiny je oproti ÚPO v zásadě zachována s dílčími úpravami funkcí a rozsahů ploch. Nově je doplněna koncepce zeleného pásu s pěší stezkou podél jižního až jihozápadního okraje Modletic. Koncepce dopravy je převzata z platného ÚPO.

C.9.4.2. Koncepce rozvoje ploch pro bydlení

ÚP přebírá z větší části koncepci bydlení z platného ÚPO a dále jí rozvíjí. Koncepce vychází ze záměru na zvýšení počtu obyvatel na 1500 ze Strategického plánu rozvoje obce, ze současného tempa nárůstu obyvatel, z urbanistické koncepce a z potřeby minimalizace zásahů do volné krajiny (půdy s I. a II. třídou ochrany, vysoký podíl zastavěných ploch kvůli komerční zóně).

Předpokladem urbanistické koncepce je zachování charakteru obou částí Modletic v podobě výstavby rodinných domů v Chválově a bytových domů v západní části Modletic. V Doubravici není vzhledem k poloze a charakteru sídla rozvoj obyvatel žádoucí. ÚP proto přepírá koncepci minimálního rozvoje bydlení v Doubravici (zastavitelná plocha Z.6) z ÚPO.

Stávající nárůst obyvatel nenaplnuje předpoklad záměru obce na 1500 obyvatel (viz kap. OD.A.5.2.). Při minimalizaci zásahů do krajiny umožňuje požadovaný nárůst obyvatel pouze výstavba bytových domů, které lze při zachování struktury a charakteru obce vhodně umístit do západní části Modletic. ÚP proto vymezuje nové rozvojové plochy Z.2 a T.1 poskytující dostatečné kapacity pro požadovaný nárůst obyvatel. ÚP bilancuje s minimální a maximální kapacitou rozvojových ploch (viz kap. OD.F.2.7.) na základě využití ploch v západní části Modletic pro bydlení v rodinných domech nebo v bytových domech. Při minimálním využití těchto ploch poskytuje ÚP dostatečné kapacity pro rozvoj v tempu stávajícího rozvoje, maximální využití ploch pak umožňuje dosáhnout záměru na nárůst počtu obyvatel na 1500. Plochy Z.1, Z.2 a T.1 tak představují dostatečnou flexibilitu při kontrolované výstavbě v obci vzhledem k podmíněním výstavby územními studii a regulačními plány.

C.9.4.3. odůvodnění koncepce rozvoje

Navržená koncepce maximálního rozvoje Modletic až na 1500 obyvatel je odůvodněna zejména:

- 1) polohou obce v širším metropolitním regionu (viz kap OD.F.1.2.), resp. v metropolitní rozvojové oblasti OB1 Praha – jde o nejdynamičtější se rozvíjející oblast v ČR a polohou v blízkosti města Kladna
- 2) skvělou dopravní dostupností na dálnice D0 a D1 a na silnici II/101
- 3) vysokým počtem ekonomických subjektů včetně kapacit pro jejich zvýšení a tudíž vysokým počtem pracovních míst v území (až 3000).
- 4) zájmem o bydlení v bytech v rámci bytových domů
- 5) potřebou zvýšení počtu obyvatel kvůli hospodárnosti umísťování občanské vybavenosti v obci, kde je v současnosti pouze základní vybavenost (obchod se smíšeným zbožím)

C.9.4.4. Koncepce rozvoje občanské vybavenosti

ÚP stabilizuje stávající větší plochy občanské vybavenosti (mateřská školka, obecní úřad a hasičská zbrojnice) do ploch občanské vybavenosti (OV). Nové návrhové plochy pro občankou vybavenost (VO.1 a VO.2) pro školu a hřbitov byly vymezeny v rámci zastavitelných ploch Z.1 a Z.5 na základě záměrů obce (viz výše). Do funkce OS jsou zahrnuty stávající sportovní plochy v řešeném území (multifunkční a dětské hřiště u ČOV a komerční tenisové kurty). Návrhové plochy pro sport ÚP nevymezuje. Koncepce občanské vybavenosti je upravena směrem k variabilitě umístění vybavenosti, které je možné v libovolném měřítku ve funkcích SU i VD tedy de facto v celém zastavěném území obce (kromě veřejných prostranství) i v rozvojových plochách.

C.9.4.5. Koncepce rozvoje veřejných prostranství

ÚP vymezuje jedno návrhové **veřejné prostranství** v podobě úpravy lesa v zastavěném území u Mlýnského rybníka na veřejnou zeleň a veřejné prostranství.

Návrh spočívá v konverzi plochy PUPFL u Mlýnského rybníka, která neplní funkci PUPFL a je zaplněná pouze náletovou zelení. Plocha sousedí s parčíkem na pozemku parc. č. 52/1 a místní obslužnou komunikací. Cílem koncepce je propojení celého prostoru mezi zámkem a Mlýnským rybníkem jako veřejný park s napojením na přírodní park podél Chomutovického potoka mezi Modleticemi a Popovičkami.

ÚP dále navrhuje plochy veřejné zeleně na rozhraní bydlení a výroby v jihovýchodní části obce.

Hlavním záměrem v oblasti veřejných prostranství je vybudování hlavního veřejného prostranství (návsí/náměstí) před zámkem v souvislosti s záměrem na výstavbu centra obce. Konkrétní podoba a rozsah prostranství bude vymezen v regulačním plánu RP.1.

Dále bude rozvoj veřejných prostranství obce spočívat zejména v péči o stávající prostranství formou zkvalitnění povrchu a parametrů komunikací, doplnění chodníků, mobiliáře a zeleně.

C.9.4.6. Koncepte rozvoje výroby

Koncepte komerční zóny Modletice je převzata z ÚPO až na dílčí úpravy. Zastavitelná plocha uvnitř zóny byla vzhledem ke svému charakteru proluky zařazena do stabilizovaného území. Do zastavěného území byla zařazena plocha kompostárny nacházející se mezi rameny MÚK dálnice D1 a silnice II/101 na pozemku parc. č. 394/4 vzhledem k přítomnosti stavby na pozemku parc. č. st. 107. Oproti ÚPO vymezuje ÚP zastavitelnou plochu Z.8 jako stejnou funkci jako zbytek zóny (VD). Funkce VD umožňuje realizaci záměru v ploše (čerpací stanice pohonných hmot, restaurační zařízení, prodejna a parkovací plochy pro osobní a nákladní automobily). V navazující ploše na k. ú. Jažlovice (součást správního území města Říčany) je navržena zastavitelná plocha pro výrobu a skladování obdobného charakteru jako v komerční zóně Modletice.

Koncepte výroby v sídle Modletice je převzata z ÚPO a není dále rozvíjena. Část výroby je naopak převedena na transformační plochy na smíšené bydlení (viz výše).

C.9.4.7. Koncepte rozvoje dopravy

Koncepte je převzata z platného ÚPO a částečně upravena a doplněna. ÚP vymezuje přeložku silnice III/00320 v trase dané ÚPO. Z ÚPO je rovněž převzato vymezení chodníků v komerční zóně a protihlukových stěn podél dálnice D0. Nově vymezuje ÚP na základě záměrů obce pěší stezky podél jižního až jihozápadního okraje Modletic.

ÚP rovněž opouští **koncepti vymezení místních obslužných komunikací** v plochách Z.1, Z.3 a Z.4. Konkrétní vymezení komunikací bude řešeno v rámci regulačního plánu a projektové přípravy území. Vzhledem k několika možnostem řešení nebude ÚP předjímat konkrétní trasování komunikací.

C.9.4.8. Koncepte rozvoje krajiny

ÚP přebírá koncepti ÚSES vymezenou platným ÚPO Modletice. Je navrženo založení nefunkčních částí lokálních biocenter a biokoridorů ÚSES, kde jsou vymezeny návrhové plochy přírodní všeobecné (NU). Jednotlivé prvky koncepte krajiny ÚP zachovává a upravuje rozsah a stav některých z nich.

Úplně je vyloučena pouze koncepte vymezení ploch veřejně přístupné zeleně (VZ dle ÚPO) podél dálnic D0 a D1. Plochy jsou vzhledem ke své poloze a nepřístupnosti nejsou využitelné jako veřejná zeleň a nacházejí se na pozemcích, které jsou součástí dálnic a jsou v majetku Ředitelství silnic a dálnic ČR. S ohledem na možné další úpravy či přestavby dálnic jsou plochy zeleně zahrnuty do funkce DS – plochy dopravní infrastruktury – silniční, která umožňuje umístění izolační zeleně.

ÚP upravuje návrh veřejné zeleně vymezený v ÚPO u komerční zóny u k.ú. Jažlovice na funkční vymezení plochy smíšené nezastavěného území všeobecné (MU) vzhledem k poloze na rozhraní komerční zóny a volné krajiny, kde není předpoklad primárního využití jako veřejné zeleně formy parku. Charakter plochy bude specifikován na základě konkrétních záměrů v území. Plocha MU umožňuje variabilní řešení lokality od izolační zeleně přes zemědělské plochy až po vytvoření krajinného parku.

Do ploch MU jsou dále zahrnuty plochy přírodního parku (mezi Mlýnským rybníkem a Popovičkami), zamokřované plochy luk jižně od Doubravice a území jižně od Doubravice, které představuje specifické prostředí s možností tvorby přírodního parku formy území mezi Mlýnským rybníkem a Popovičkami. Na části tohoto území je vymezen návrh plochy vodní a vodních toků (WT) umožňující obnovu historického rybníku v této lokalitě (K.5).

ÚP do koncepte doplňuje vymezení návrhu liniové zeleně podél nové zástavby na východním okraji Herinku v souladu s územní studií krajiny ORP Říčany.

C.9.5. KONCEPCE OCHRANY A ROZVOJE HODNOT ÚZEMÍ

C.9.5.1. Přírodní hodnoty území

a) V území se nenachází příliš přírodních hodnot vzhledem k charakteru intenzivně obdělávané zemědělské krajiny a značnému rozsahu zastavěných ploch.

b) V území se nacházejí tyto **registrované významné krajinné prvky (VKP)**:

Pozn.: Pro zjednodušení jsou první uvedeny místní názvy převzaté z ÚPO a doplněné v ÚP, které jsou uvedeny rovněž ve výkresu č. D1. Kurzívou jsou uvedeny oficiální názvy.

- **VKP Dobřejevický potok – Břehové porosty a louky v údolní nivě Dobřejevického potoka a jeho přítoků**
– podél Chomutovického potoka mezi Modleticemi a Popovičkami a dále podél Dobřejevického potoka severně od Modletic.
- **VKP Na skalce II – Protierozní mez – ovocné stromy, křoviny, dub aj.** – na jižním okraji k.ú. podél hranice s k.ú. Popovičky.
- **VKP U předbořské cesty – Polní cesta – topol, hloh, bez, šípek aj.** – podél polní cesty od Doubravice směrem na jih

- **VKP V mostkách – Mez – vrba, bez, šípek aj.** – ve směru západ – východ východně od vodní plochy v Topolech.
 - **VKP Na kopaninách – Mez – bez, trnka, ovocné stromy – myslivecky využíváno** – zarostlá mez mezi areály Kaufland a Billa v severozápadní části uvnitř komerční zóny.
- c) Hodnotnou zeleň v území tvoří zejména pásy doprovodné zeleně podél Dobřejovického a Chomutovického potoka zařazené v ÚP do funkce NU – přírodní všeobecné.
- d) Specifické přírodní hodnoty tvoří plochy luk u Chomutovického potoka mezi Modleticemi a Popovičkami (přírodní park) a plochy zamokřovaných luk mezi rameny Dobřejovického potoka jižně od Doubravice zařazené v ÚP do funkce MU – smíšené nezastavěného území všeobecné.
- e) Koncepce rozvoje přírodních hodnot spočívá v důsledné ochraně existujících přírodně hodnotných prvků, které jsou vymezeny jako prvky ÚSES (plochy NU) či jako plochy MU. Rozvoj přírodních hodnot spočívá v založení chybějících prvků ÚSES a prvků liniové zeleně, za které lze považovat i navržené pěší stezky ve volné krajině, které vyvolají tvorbu liniové zeleně jako doprovodné zeleně a stromořadí.

C.9.5.2. Kulturní hodnoty území

- ÚP vymezuje místní kulturní a historické hodnoty:
 - (a) V území se nenacházejí nemovitě kulturní památky.
 - (b) Architektonickými a historickými hodnotami jsou barokní zámek Modletice, socha Sv. Jana Nepomuckého a kaplička v Doubravici.
 - (c) Urbanistickou hodnotu tvoří areál zámku a sídlo Doubravice se zachovalou historickou strukturou a historickými zemědělskými dvory.
- Stavební, historickou a kulturní (kulturní akce v areálu zámku) dominantu obce tvoří areál bývalého zámku. Historický a stavební stav objektů zámku byl značně narušen stavebními úpravami ve druhé polovině 20. století a zařazením areálu do živočišné výroby (Zámecká výroba uzenin). Technický stav objektů zámku je nevyhovující a zejména jižní objekt je značně zchátralý. V rámci ÚPO je zámek zařazen do funkce neruší výroby, komerce a služeb. Z hlediska služeb se v severozápadní části areálu nachází restaurace a hotel. Pro revitalizaci a zlepšení možností funkčního využití zámku zařazuje ÚP zámek do funkce smíšené obytné SU s předpokladem lepšího zapojení areálu do života obce. Pro koncepční řešení revitalizace zámku a jeho napojení na organismus obce vymezuje ÚP požadavek na územní studii US.6 zahrnující zámek, území bývalých zámeckých sadů a zahrad a navazující plochy zeleně až k Mlýnskému rybníku.
- V řešeném území se nenacházejí území náležející do 1. nebo 2. kategorie archeologických nálezů. Celé řešené území je územím s možnými archeologickými nálezy.

C.9.6. URBANISTICKÁ KONCEPCE ÚP MODLETIC

C.9.6.1. Cíl urbanistické koncepce

Cílem urbanistické koncepce je zachování stávajícího charakteru při umožnění rozvoje bydlení a zejména občanské vybavenosti. Urbanistická koncepce předpokládá umírněný extenzivní rozvoj při zachování kompaktního charakteru jednotlivých sídel.

C.9.6.2. Popis koncepce ÚP a vztah k ÚPO

Rozsah navržené **obytné zástavby** je v **Chválově a Doubravici** převzat s redukcí zastavitelné plochy Z.4 (plocha redukce N1 viz obr. níže) s ohledem na odlišné záměry v území. Oproti ÚPO byl mírně upraven rozsah zastavitelné plochy Z.3 z důvodu efektivnějšího využití části plochy u Dobřejovického rybníka, kde byl v rámci ÚPO vymezen těžko využitelný trojúhelníkový roh.

U východního okraje Modletic vymezuje ÚP nově zastavitelnou plochu pro hřbitov (OH) na základě záměru obce. Pro hřbitov je vhodná samostatná, výrazná poloha při minimálním zásahu do stávajícího území.

Poloha zastavitelné plochy Z.4 umožňuje pietní odstup od stávající zástavby a zároveň individuální pozici nezasahující příliš do krajinného rázu (při omezení vysoké zeleně) vzhledem k návaznosti na pás zeleně u pěší stezky. Zároveň je místo dobře dostupné po pěších stezkách a nachází se jen několik desítek metrů od autobusové zastávky.

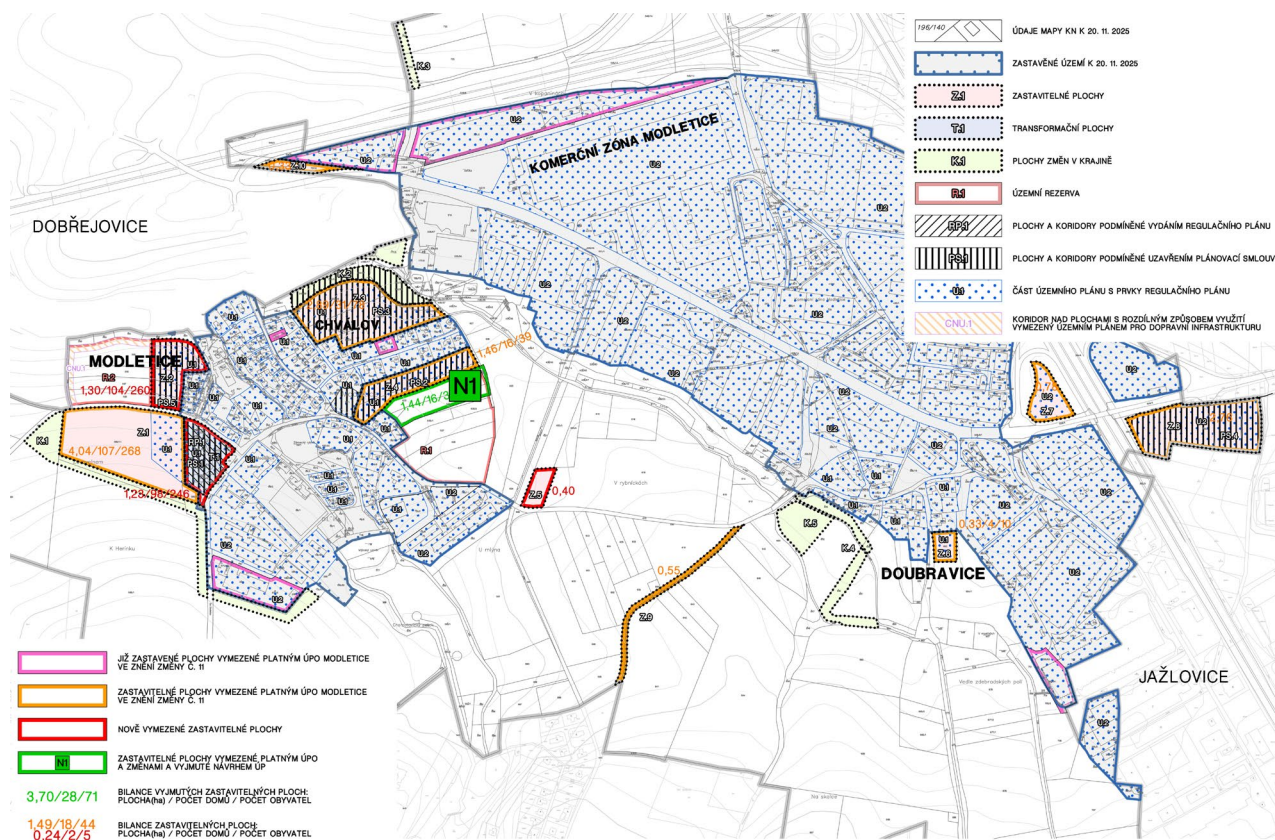
Územní rezervy pro bydlení a výrobu nacházející se odloučeně od zastavěného území Modletic až za zeleným pásem tvořeným koridorem ÚSES byly ÚP vyloučeny vzhledem ke své poloze. V případě realizace zástavby v ploše rezerv by tato zástavba byla zcela odloučena od stávající zástavby bez návaznosti na strukturu obce. I přes relativní dostupnost dopravní infrastruktury (hromadná doprava) a občanské vybavenosti (potraviny v centru obce) by se jednalo o izolované území bez psychické a sociální vazby na Modletice či Doubravici. ÚP tak stanovuje jednoznačné rozhraní mezi sídelními plochami a volnou krajinou v podobě pásu ÚSES s pěší stezkou. ÚP ponechává vymezenou územní rezervu R.1 východně od Chválova vzhledem k možnému doplnění východní části Chválova a vytvoření kompaktní hranice zástavby podobně jako v případě zastavitelné plochy Z.3. Nově vymezuje

ÚP plochu územní rezervy R.2 mezi zeleným pásem podél Chomutovického potoka a silnicí III/00318 respektive zastavitelnou plochou Z.1. Rezerva navazuje na zastavitelnou plochu Z.2. Cílem vymezení rezervy je zejména začlenění plochy občanské vybavenosti pro školu výrazněji do struktury obce vzhledem k periferní a exponované poloze stávajícího záměru.

Urbanistická koncepce Doubravice je převzata z ÚPO.

Oproti ÚPO je výrazně upravena **koncepce zástavby západní části Modletic**. ÚP vymezuje na západním okraji obce jednu novou zastavitelnou plochou Z.2 a rozšiřuje stávající zastavitelnou plochu Z.1. Vzhledem k záměrům obce na výrazný nárůst počtu obyvatel je při co největším omezení zásahů do krajiny (a půd I. a II. třídy ochrany) nezbytná výstavba nových bytových domů. Vhodnou pozicí je plocha navazující na stávající zástavbu (Z.2). Rozsah zástavby a konkrétní umístění objektů je nutno koordinovat se zástavbou ve stávajícím výrobním areálu a na rozvojových plochách u něj. Plocha Z.1 je rozšířena o plochu občanské vybavenosti (OV) na základě záměru obce na výstavbu mikroregionální základní školy. Plocha pro bydlení (SU) v rámci plochy Z.1 je rozšířena až na hranu bezpečnostního pásma plynovodu. Stávající vedení vysokého napětí je možno přeložit.

Nově vymezuje ÚP jednu transformační plochu T.1 v místech stávající výroby na základě záměrů obce a občanů. Plocha T.1 je v rámci ÚPO vymezena jako stabilizovaná plocha smíšená obytná. Vzhledem k charakteru lokality jako výrobního areálu je v ÚP plocha vymezena jako plocha přestavby z důvodu záměru na přestavbu území na obytné plochy s komerční a občanskou vybaveností. Plocha bude včetně navazujících veřejných prostranství řešena regulačním plánem RP.1.



ÚP vymezuje areál zámku jako stabilizovanou plochu smíšenou obytnou (SU), s ohledem na záměr vybudování nového centra obce a konverzi areálu zámku směrem od výroby ke komerční a občanské vybavenosti. Vzhledem k historické hodnotě zámku, potřebě jeho zachování a tedy stabilizované urbanistické struktuře je zámek vymezen jako funkce SU-stav.

C.9.6.3 Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno uzavřením plánovací smlouvy

Územní plán Modletic vymezuje 5 ploch s podmínkou uzavření plánovací smlouvy s obcí se lhůtou do 6 let od nabytí účinnosti ÚP Modletic:

- PS.1 Transformační plocha T.1 (plocha s podmínkou zpracování RP.1)
- PS.2 Zastavitelná plocha Z.4
- PS.3 Zastavitelná plocha Z.3
- PS.4 Zastavitelná plocha Z.8
- PS.5 Zastavitelná plocha Z.2

Plánovací smlouva s obcí musí obsahovat zejména tyto povinnosti stavebníků:

- a) vybudování technické infrastruktury,
- b) vybudování komunikací a veřejných prostranství
- c) realizace uliční a veřejné zeleně

C.9.6.4. Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie

ÚP Modletic nevymezuje žádné plochy s požadavkem na zpracování územní studie.

C.9.6.5. Plochy ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním a vydáním regulačního plánu

ÚP Modletic vymezuje 1 plochu s požadavkem na pořízení a vydání regulačního plánu.

Označení plochy	Název	Výměra [ha]	Pozemky dle KN	Umístění způsob využití	Lhůta pro pořízení
RP.1	U zámku	1,79	st. 22/3, st. 22/4, st. 22/5, st. 22/6, st. 22/7, 47, 64, 67/1, st. 67/1, 67/2, st. 67/2, 67/3, 67/4, 67/5, 67/6, 68/1, 68/2, st. 78, 105/7, 480/1, 493/1 část, 541	Transformační plocha T.1 SU – smíšené obytné všeobecné OV – Plochy občanského vybavení – veřejné	6 let

C.9.7. BILANCE NÁVRHOVÉHO POČTU OBYVATEL A POČTU DOMŮ

C.9.7.1. Bilance zastavitelných a transformačních ploch:

Označení plochy	Navržené využití	Výměra [ha]	Počet nových RD (v případě umístění pouze RD)	Počet nových obyvatel	Počet nových bytů v případě umístění BD v plochách Z.1, Z.2 a T.1	Počet nových obyvatel
ZASTAVITELNÉ A TRANSFORMAČNÍ PLOCHY						
Z.1	SU	0,91	10	24,0	71	178,0
	OV	2,92	0	0,0	0	0,0
	PU	0,19	0	0,0	0	0,0
Z.2	SU	1,30	14	35,0	104	260,0
Z.3	SU	2,89	31	77,8	31	77,8
Z.4	SU	1,46	16	39,3	16	39,3
Z.5	OH	0,40	0	0	0	0
	ZP	0,80	0	0	0	0
Z.6	SU	0,33	4	8,9	4	8,9
Z.7	VD	0,78	0	0,00	0	0,00
Z.8	VD	2,76	0	0,0	0	0,0
Z.9	DS	0,55	0	0,0	0	0,0
Z.10	TW	0,33	0	0,0	0	0,0
T.1	SU	1,18	13	33,1	98	246,0
Zastavitelné a transformační plochy celkem		16,87	87	218 (tj.min.nárůst)	324	810 (tj.max.nárůst)
Bytové domy celkem (Z.1, Z.2 a T.1)					274	684
Rodinné domy celkem (Z.1, Z.2 a T.1)			37	92		

Návrh ÚP Modletic vymezuje celkem **16,02 ha** rozvojových ploch včetně transformačních ploch, ploch technické infrastruktury a dopravních ploch. Z toho je **14,84 ha rozvojových ploch** extenzivních. ÚP vymezuje 8,07 ha rozvojových ploch pro bydlení a 3,54 ha ploch pro komerční rozvojové plochy (VD). Oproti ÚPO byla doplněna plocha přestavby T.1 o rozsahu 1,18 ha a zastavitelná plocha Z.2. Bilance uvádí minimální a maximální kapacity rozvojových ploch na základě způsobu využití ploch v západní části Modletic. Bilance je provedena podle typu výstavby v plochách Z.1, Z.2 a T.1 na minimální rozvoj s předpokladem výstavby čistě rodinnými domy a na maximální rozvoj při výstavbě čistě bytovými domy. Ve Chválově je v obou případech počítáno s výstavbou čistě rodinnými domy vzhledem ke stávající struktuře.

C.9.7.2. Celková bilance potenciální možné výstavby:

Celková bilance možné výstavby

Označení plochy	Navržené využití	Výměra (ha)	Podíl v rámci rozvojových ploch	Počet nových bytů min.	Počet nových obyvatel min.	Počet nových bytů max.	Počet nových obyvatel max.
Rozvojové plochy bydlení a proluky	SU	8,10	48,01%	350	869	587	1461
Rozvojové plochy komerční	VD	3,54	20,98%				
Veřejná zeleň a veřejná prostranství	ZP, PU	0,80	4,74%				
Dopravní infrastruktura	DS	0,55	3,26%				
Plochy občanského vybavení	OH, OV	3,55	21,04%				
Technická infrastruktura	TW	0,33	1,96%				
Celkem		16,87	100,00%	350	869	587	1461

C.9.7.3. Bilance počtu obyvatel a bytů:

Bilance v návrhovém období v zastavitelných plochách a plochách přestavby

Celková bilance	stav	ÚP min	Celkem min včetně proluk	ÚP max	Celkem max včetně proluk
počet obyvatel:	634	218	869	810	1461
počet bytů	256	87	350	324	587

Aktuální bilance počtu vychází z 634 obyvatel k 31.12. 2023 a ÚP předpokládá nárůst o 218 obyvatel v minimální variantě a až 810 v maximální variantě v zastavitelných a transformačních plochách a v rámci zástavby proluk v zastavěném území. Celkově je tedy třeba počítat, po vyčerpání veškerých kapacit rozvojových ploch a vnitřních rezerv, s nárůstem na celkových 869 – 1461 obyvatel v závislosti na využití rozvojových ploch v západní části Modletic. V této bilanci je uvažováno s návrhovými parametry 929 m² na parcely samostatných rodinných domů s minimální velikostí parcely pro RD 650 m² (dle stavu v území s většinou pozemků velikosti 700–800 m²) se započítáním 30% plochy pro komunikace a veřejná prostranství. Bilance počítá s obsazeností 2,5 osoby na bytovou jednotku, což odpovídá poměru k 31. 12. 2023 (2,48; 643ob/256 bytů). Pro bytové domy bylo počítáno s plochou 125 m² na jeden byt na základě zhodnocení hustoty obyvatelstva v bytových domech u ulice Panelové sídliště naproti zámku, které má včetně veřejných prostranství hustotu cca 133 m² na jeden byt. Jedná se o hustotu, která umožňuje tvorbu veřejných prostranství, avšak s převahou parkování. Bytové domy na západním okraji obce mají větší hustotu cca 83 m² a soukromé zahrádky u domů. Veřejné prostranství ovšem sestává pouze z komunikace s příčným parkováním. V obou případech se jedná o čisté bydlení bez dalších doplňkových funkcí. Pro vytvoření odpovídajícího funkčního veřejného prostranství (včetně možnosti soukromých zahrádek a dalších funkcí) a adekvátního rozhraní s volnou krajinou, kde se větší část ploch pro bytové domy nachází, postačuje rozloha cca. 130 m² na byt. V případě hustoty 125 m² je zajištěna kapacita pro rozvoj dle studie „Prognóza vývoje počtu a věkové struktury obyvatelstva souboru obcí Dobřejovice, Herink a Modletice na období 2021 – 2050“ (viz kap. C.11.2.). Územní plán nicméně umožňuje rovněž zhuštění zástavby.

C.9.8.1. Páteřní silniční síť

C.9.8.1.1. Dopravní struktura území

Řešeným územím procházejí dálnice **D0** (Pražský okruh) a **D1**. Na východním okraji k.ú. Modletice v komerční zóně se nachází exit 12 dálnice D1. Dálnice D0 není z obce přímo přístupná. Nejbližší přímý nájezd na Pražský okruh je v Jesenici (exit 82). Další silnicí vyšší třídy v blízkém okolí je silnice **I/2** Praha – Říčany – Kutná Hora procházející v úseku nejbliže Modleticím paralelně s dálnicí D1. Silnice je nejbliže přístupná za cca 11 minut v Říčanech.

Územím prochází zhruba ve směru východ – západ silnice II. třídy **II/101** Říčany – Jesenice. Silnicí je obsluhována většina komerční zóny.

Řešeným územím procházejí silnice třetí třídy **III/00311** (Modletice – Dobřejovice) **III/00318** (silnice II/101 – Herink) a **III/00320** (Modletice – Popovičky). Silnice III/00318 prochází sídlem Modletice ve směru východ – západ a u Doubravice se napojuje na silnici II/101. Původně silnice plnila funkci silnice II/101 a procházela Doubravicí dále na východ směrem na Říčany. Silnice III/00320 vede od Popoviček a u východního cípu Modletic (u zemědělského areálu) se střetává se silnicí III/003218. Křižovatka silnic III/00318 a III/00311 se nachází v pravobřežní části Modletic u Zámeckého rybníku. Silnice III/00311 pokračuje na sever, kde tvoří jádro Chválova, podél skladových hal na k.ú. Dobřejovice a napojuje se na silnici II/101. Po překročení dálnice D0 se od silnice II/101 odděluje a pokračuje na sever na Dobřejovice.

Dalšími nadřazenými komunikacemi v širším okolí jsou silnice druhé třídy II/603 (Jesenice – Kamenice) a II/107 (Kamenice – Velké Popovice – Říčany). Silnice druhé třídy tak tvoří trojúhelník Jesenice – Říčany – Kamenice. Silnice jsou kolmé a paralelní k dálnicím D0 a D1 a tvoří s nimi obdélník o rozloze 5 x 6 kilometrů. Modletice se nacházejí v jeho severním cípu.

Vhledem k přítomnosti dopravních tahů mají Modletice velmi dobrou dostupnost na lokální centra Jesenice a Říčany, které jsou obě dostupné autem za cca. 8–10 minut. Velmi dobrá je i dostupnost do Prahy. Nejbližší stanice metra Opatov je autem vzdálená přibližně 12 minut. Centrum Prahy je dostupné za 25–30 minut. Kolem třiceti minut trvá rovněž cesta do Benešova či Českého Brodu.

Základní dopravní kostru území tvoří silnice třetí třídy III/00318, III/00311 a III/00320 (viz kapitola 1.3), které slouží jako sběrné komunikace pro celé obytné území obce. Sběrnou komunikaci komerční zóny tvoří silnice II/101 a silnice III/00325 v části u Jažlovic.

Zbytek komunikací obytného území tvoří místní a obslužné komunikace o různé kvalitě povrchů. Ve většině případů se jedná o kvalitní komunikace s dlážděnými chodníky. Profily komunikací jsou v zásadě vyhovující.

V komerční zóně až na výjimky (komunikace u haly BILLA) scházejí chodníky a komunikace nejsou pro pěší vhodné. Parkování je zajištěno parkovacími místy v ulici u obecního úřadu, v ulicích u bytových domů naproti zámku a na malém parkovišti naproti zámku. K parkování automobilů nevhodně v profilu komunikace tak téměř nedochází.

C.9.8.1.2. Dopravní záměry v území

V rámci platného ÚPO je vymezen záměr přeložky silnice III/00320 od Popoviček na silnici III/00318 o cca 450 metrů blíže k Doubravicí, než je současná křižovatka. Z Popoviček tak bude silnice napojena přímější cestou na silnici II/101 a na hraně zastavěného území s pěšími stezkami nebude křižovatka tolik zatěžována. Dále vymezuje ÚP návrh dvou kruhových objezdu na silnici II/101 v komerční zóně z nichž je jeden v severozápadním rohu zóny již dokončen.

Nadřazená územně plánovací dokumentace vymezuje koridor pro prodloužení dálnice D0 dále na severovýchod k Říčanům. Koridor částečně zasahuje na řešené území v místě stávající MÚK s dálnicí D1. Dálnice D0 je již částečně prodloužena za MÚK, takže je přítomnost koridoru na řešeném území bezpředmětná. Prodloužení dálnice D0 opět zvýší dopravní dostupnost obce zejména do vzdálených lokalit (severní Čechy apod.).

C.9.8.1.3. Návrh ÚP

ÚP nevymezuje koridor pro Pražský okruh v úseku Modletice – Běchovice vymezený v ZÚR (VPS D003) a částečně zasahující do řešeného území vzhledem dokončení stavby v rozsahu řešeného území (viz výše).

ÚP vymezuje tyto nové komunikace a dopravní zařízení:

Označení plochy	Navržené využití	Výměra [ha]	Popis, umístění
VD.1	DS	0,37	Přeložka silnice III/00320 od Popoviček východnější trasou s napojením na silnici III/00318 blíže k Doubravici.
VD.2	PU	0,21	Místní obslužná komunikace obsluhující zastavitelnou plochu Z.1.
VD.6			Protihluková stěna podél severní hrany komunikace D0.
VD.7			Koridor pro umístění místní komunikace k ploše Z.2
VD.8			Okružní křižovatky silnic II/101 a III/00318 a silnic III/00318 a III/00320.
VD.9			Autobusová zastávka u silnice III/00318.

C.9.8.1.4. Ochranná pásma

Ochranné pásmo silnic mimo zastavěné území obce (dle zákona č. 13/97 Sb. – o pozemních komunikacích) je prostor ohraničený svislými plochami vedenými do výšky 50 m a ve vzdálenosti:

Dálnice D7: 100 m od osy přilehlého jízdniho pásu; pokud by takto určené pásmo nezahrnovalo celou plochu odpočívky, tvoří hranici pásma hranice silničního pozemku

Silnice II. a III. třídy: 15 m od osy vozovky

C.9.8.2. Hromadná doprava

Dostupnost Prahy, Říčany a Jesenice hromadnou dopravou je velmi dobrá a rozdíly mezi individuální a hromadnou dopravou jsou podprůměrné (dle porovnání Atlasu obyvatelstva, viz kap. 5 Podklady). Například dostupnost centra Prahy je 30–40 minut. V obci fungují čtyři autobusové linky, z nichž jedna zajišťuje spojení mezi Jesenicí a Říčanými, dvě spojení s Prahou a nákupním komplexem v Čestlicích a poslední zajišťuje přímé spojení mezi Prahou a Modletickou komerční zónou.

Konkrétně se jedná o tyto linky, které jsou součástí systému Pražské integrované dopravy:

- Linka 328 – Opatov – Čestlice – Dobřejovice – Modletice – Modletice, Doubravice; spoje z Modletic každou hodinu kromě víkendu, ráno jednou za půl hodiny, z Opatova častější jednou za půl hodiny přes den, ráno jednou za 15 minut a večer jednou za 20 minut.
- Linka 363 – Opatov – Průhonice – Čestlice – Dobřejovice – Herink – Modletice – Popovičky – Petříkov – Velké Popovice, Todice; spoje z Modletic nepravidelné 3–4krát za den. Z Opatova jednou za půl hodiny a odpoledne 14–19 hod. jednou za 15 min.
- Linka 397 – Opatov – Modletice, Kaufland = přímá linka Praha – skladovací zóna; spoje jen v dobách střídání směrů tam i zpět = 6 (víkend) až 9krát denně.
- Linka 428 – Doubek – Babice – Říčanými – Modletice – Dobřejovice – Herink – Jesenice; spoje cca. jednou za hodinu v obou směrech.

Četnost jednotlivých spojů do Modletic z Prahy je ve špičce dobrá, z Modletic je ovšem četnost spojů zejména mimo špičku omezená a četnost spojů ve směru Jesenice – Říčanými je celkově velmi nízká.

Na území obce se nachází pět autobusových zastávek. Jedna zastávka se nachází těsně mimo řešené území na silnici II/101 u skladových hal severně od Modletic na k.ú. Dobřejovice. Severní okraj Modletic je od zastávky vzdálen vzdušnou čarou 300 m, docházková vzdálenost je cca 8 minut. Další zastávky se nacházejí v centru obce u zámku a Zámeckého rybníka, u křižovatky silnic III/00318 a III/00320 na okraji obce, na silnici III/00318 u Doubravice a silnice II/101, u Největší haly v komerční zóně (Kaufland) a na silnici III/00325 v komerční zóně u dálnice D1 zasahující do k.ú. Jažlovice. Většina zastavěného území se nachází v docházkové vzdálenosti 300 m. Výjimkou je část Chválůva kolmá na silnici III/00311 a některé části komerční zóny včetně tenisových hřišť a zejména severovýchodní část zóny u MÚK.

C.9.8.3. Železniční doprava

C.9.8.3.1. Popis stavu v území

Řešeným územím neprochází železniční trať. Nejbližší železniční zastávka se nachází v Říčanech. Městem prochází trať č. 221 Praha – Říčanými – Čerčany – Benešov. Trať se napojuje na trať č. 220 pokračující dále na jih do Votic, Tábora a Českých Budějovic. Nejčastějšími linkami je spojení Praha – Benešov nebo Praha – Strančice.

C.9.8.3.2. Dopravní záměry v území

Nadřazená územně plánovací dokumentace ZÚR Stč. kraje vymezuje západně od Říčan koridor pro přeložku tratě č. 221 jako IV. tranzitního koridoru v úseku Říčany – Strančice. Koridor se řešeného území nedotýká.

C.9.8.4. Cyklodoprava

C.9.8.4.1. Popis stavu v území

Územím prochází jediná cyklotrasa č. 0028 Dobřejovice – Modletice – Popovičky – Radimovice – Petříkov – Brtnice – Lojovice – Pyšely. Trasa odpovídá vymezení dle Cyklogenerelu Středočeského kraje. Jiné cyklotrasy v řešeném území Cyklogenerel nevymezuje. Cyklotrasa č. 0028 propojuje území ve směru jih – sever. Na jihu vede cyklotrasa až do Velkých Popovic, na severu pokračuje cyklotrasa do Dobřejovic, kde se napojuje na další cyklotrasy. Území v jižní polosféře kolem Modletic nemá hustou síť cyklotras. Cyklotrasy v území jsou vymezeny zejména ve směru jih – sever. Hustá síť cyklotras je vymezena v severní polosféře kolem Modletic v Dobřejovicích, kde se stýká několik cyklotras včetně trasy č. 8100 ve směru východ – západ, a zejména kolem Jesenice a Říčan, kde je síť cyklotras velmi hustá.

C.9.8.4.2. Návrh ÚP

ÚP navrhuje cyklotrasu (včetně úseků cyklostezek) od křižovatky silnic III/00318 a III/00320 po silnici III/00318, přes Doubravici a dále podél silnice II/101 směrem na Říčany. V úseku silnice II/101 je navrženo vybudování cyklostezky včetně rozšíření stávajícího přemostění dálnice D1 či doplnění nové lávky pro pěší a cyklisty. Cyklotrasa je vymezena na základě návrhu Územní studie krajiny SO ORP Říčany.

C.9.8.5. Pěší doprava

C.9.8.5.1. Popis stavu v území

V řešeném území nejsou vymezeny žádné turistické trasy. Nejbližší turistická trasa je vymezena ve směru jih – sever v Průhonicích a Jesenici. Husté sítě turistických tras jsou v okolí dále vymezeny kolem Říčan a dále až cca 6 km jižně kolem Velkých Popovic a Mnichovic.

V řešeném území se nacházejí tyto pěší stezky ve značné kvalitě a v částečném propojeném systému. V území se nacházejí následující pěší stezky:

- Stezka od tunelu pod dálnicí D0 v severozápadním rohu komerční zóny podél tenisových kurtů k okraji zastavby Chválova. Stezka dále pokračuje podél zeleného pásu u Dobřejovického až k silnici III/00318 u Doubravice.
- Stezka od Dobřejovického potoka (napojení na pěší stezku výše) ke křižovatce silnic III/00318 a III/00320 a dále podél jižního okraje zemědělského areálu u křižovatky až k Mlýnskému rybníku.
- Stezka od Mlýnského rybníku přírodním parkem podél Chomutovického potoka k Popovičkám.
- Stezka od jihozápadního okraje Modletic v výrobních areálech jižním směrem k silnici III/00319 Popovičky – Herink západně od Popoviček.

C.9.8.5.2. Návrh ÚP

ÚP navrhuje tyto pěší stezky:

VD.3 Chodník podél silnice II/101 od areálu tenisových kurtů k východnímu okraji Doubravice. Navazující chodníky podél silnice III/00318 k zastávce autobusu Modletice, Doubravice a podél zastavitelné plochy Z.8 do centra Doubravice.

VD.4 Pěší stezka od stávající pěší stezky navazující na ulici Za Stodolou a pokračující k silnici III/00319 procházející podél jižního okraje Modletic a Mlýnského rybníku ke stávající pěší stezce u výrobního areálu.

VD.5 Pěší stezka od silnice III/00318 kolem zastavitelné plochy Z.1 a Z.2 k hasičské stanici.

Cílem vymezení cyklostezek a chodníků je umožnění pěší dopravy v komerční zóně, kde je v současnosti podél silnice II/101 až na krátký úsek pěší doprava téměř znemožněna či silně omezena na nebezpečný pohyb na vozovce se silným provozem zejména kamiony. Cílem navržených pěších stezek VD.4 a VD.5 je rozšíření sítě pěších stezek kolem jihozápadního okraje obce a zastavitelné plochy Z.1 a vytvoření okružního systému pěších stezek kolem obce.

C.9.9. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

C.9.9.1. Elektrická energie

C.9.9.1.1. Popis stavu v území

Řešeným územím ani blízkým okolím neprochází dálková vedení vysokého napětí 110 kV či 400 kV. Územím prochází nadzemní vedení 22 kV od Popoviček na Dobřejovice východně od Modletic. Vedení částečně obec zásobuje a protíná část Chválova kolmou na silnici III/00311. K Modleticím vedou z k.ú. Dobřejovice dvě vedení 22 kV, které zásobují obec. Od Popoviček prochází vedení 22 kV směrem na exit z dálnice D1 a zásobuje Doubravici a část komerční zóny u Jažlovic. Podél silnice II/101 vstupuje do území další vedení 22 kV od Říčán, kterým je zásobena většina komerční zóny.

Obytné území Vyšehořovic je plně **elektrifikováno**, v obci se nachází okolo 30 trafostanic 22/0,4 kV, z nichž pouhých pět zásobuje Modletice (z toho 2 výrobu a jedna u zemědělského areálu) a jedna Doubravici. Zbylé trafostanice zásobují komerční zónu. K Modleticím a Doubravici, kde se trafostanice nacházejí na okraji zástavby přicházejí nadzemní vedení. Komerční zóna s trafostanicemi hluboko v zóně je zásobena podzemními vedeními. Hlavní vedení procházejí u silnice II/101.

C.9.9.1.2. Návrh ÚP

Rozvojové oblasti budou napájeny pomocí vedení VN 22 kV dle polohy ve městě. Případné přeložky vedení a nové trafostanice v rozvojových plochách budou řešeny v rámci projektové přípravy těchto území.

C.9.9.1.3. Ochranná pásma

Ochranné pásmo nadzemního vedení je dle zákona č. 458/2000 Sb. (energetický zákon):
el vedení, napětí 1 – 35 kV včetně: 7 (10) m (vodiče bez izolace)
el vedení, napětí nad 35 – 110 kV včetně: 12 m

Ochranné pásmo podzemního vedení je dle zákona č. 458/2000 Sb. (energetický zákon):
el vedení, napětí do 110 kV vč. a vedení vlastní telekomunikační sítě: 1m

C.9.9.1.6. Bilance potřeby elektrické energie

Bilance je počítána na maximální předpoklad počtů bytů v rozvojových plochách.

Bilance potřeby elektrické energie v obci Modletice

	počet bytů	specifický příkon	požadovaný výkon
		[kW/bj]	[kW]
stávající stav	199	6	1194
návrh	609		3652

C.9.9.2. Zásobování plynem

C.9.9.2.1. Popis stavu v území

Řešeným územím prochází vedení plynovodu VTL ve směru východ – západ jižně od Modletic. Vedení se odpojuje od severojižního vedení procházejícího území podél dálnice D1. Vedení procházející obcí pokračuje do Herinku a pak se stáčí na sever na Průhonice. Na západním okraji obce u ulice Za Stodolou je regulační stanice, přes kterou je obec připojena na plynovod.

C.9.9.2.2. Návrh ÚP

Nově navrhované lokality budou napojeny na stávající systém STL zásobování obce.

C.9.9.2.3. Ochranná pásma

Bezpečnostní pásmo (vzdálenost od objektů zástavby) je dle zákona č. 458/2000 Sb. – energetický zákon:
Velmi vysokotlaké plynovody (VVTL) nad DN 500 200 m
Vysokotlaké plynovody (VTL) nad DN 250 40 m
Regulační stanice (RS) vysokotlaká 10 m

Regulační stanice velmi vysokotlaká 20 m
 Ochranné pásmo je dle zákona č. 458/2000 Sb. – energetický zákon:
 Středotlaké plynovody a přípojky v zastavěném území obce: 1 m na obě strany půdorysného průmětu
 U ostatních plynovodů a plynovodních přípojek: 4 m na obě strany půdorysného průmětu
 U technologických objektů: 4 m na obě strany půdorysného průmětu

C.9.9.2.4. Bilance potřeby plynu

Bilance je počítána na maximální návrh možné zástavby.

Bilance potřeby plynu v obci Modletice

	počet bytů	měrná potřeba	celková potřeba	měrná potřeba	celková potřeba
		[m3/hod]	[m3/hod]	[m3/rok]	[m3/rok]
stávající stav	199	2,5	498	3500	696 500
návrh	609		1522		2 130 277

C.9.9.3. Zásobování pitnou vodou

C.9.9.3.1. Popis stavu v území

Modletice jsou zásobeny z místních vodních zdrojů. Doubravice nemá vybudovaný vodovod a je zásobena z individuálních vodních zdrojů. Komerční zóna je napojena na vodovodní systém hlavního města Prahy z vodojemu Jesenice II („Želivka“). Řešeným územím neprocházejí potrubí dálkových vodovodů.

V Modleticích se nacházejí tři samostatné vodovody se samostatnými vodními zdroji, přičemž na největší vodovod jsou napojeny dva vodní zdroje. Výrobní areály u zámku, zámek, bytové domy naproti zámku a zástavba podél silnice III/00318 jsou zásobeny jedním vodovodem napojeným na vodní zdroj vrt Sulín (1,0 l/s; severně od obce u Dobřejovického potoka na k.ú. Dobřejovice) a vodního zdroje na jižním okraji obce u skladů. Soubor bytových domů mezi oběma rybníky je zásoben samostatným vodovodem z vodního zdroje studny Olšina (0,9 l/s; mezi bytovými domy a Mlýnským rybníkem). Část výstavby Chválova je napojena rovněž na samostatný vodovod zásobený z vodního zdroje studny Skladovák (0,8 l/s, u skladové haly na k.ú. Dobřejovice). Každý vodní zdroj má čerpací stanici, samostatná čerpací stanice se nachází naproti zámku u bytových domů. K roku 2018 bylo na vodovod vrtu Sulín napojeno 285 obyvatel, na vodovod Olšina 52 obyvatel a na vodovod Skladovák 90 obyvatel.

Celkem tedy bylo na obecní vodovod napojeno 427 obyvatel tedy cca 76 % obyvatel obce. U zdrojů vody se nacházejí úpravní vody Olšina s kapacitou 1442 m³/rok a Skladovák s kapacitou 1365 m³/rok. Stávající vodovodní síť je zastaralá, obec nemá vlastní vodojem. V případě poruch chybí náhradní zdroj pitné vody. V řešeném území se jižně od Modletic (u Chomutovického potoka) nacházejí dva vodní zdroje s přírodním vodovodním řadem zásobujícím Popovičky.

C.9.9.3.2. Návrh ÚP

Navrhovaná zástavba v obci bude připojena na stávající vodovodní síť nebo na novou vodovodní síť po jejím dobudování.

Dle Plánu rozvoje vodovodů a kanalizací Středočeského kraje je v obci navržena změna vodního zdroje na skupinový vodovod Jesenice. Součástí návrhu je vybudování nového zemního vodojemu Modletice 2 x 200 m³ na jižním okraji obce, vybudování příváděcího řadu sloužícího k přivedení vody z předávacího místa KPV Beta v komerční zóně do vodojemu a také vybudování nových rozváděcích řadů v obci.

ÚP vymezuje návrh nové zásobovací sítě včetně návrhu vodojemu na jihozápadním okraji obce v rámci stávajících ploch technické infrastruktury TW dle Plánu rozvoje vodovodů a kanalizací Středočeského kraje. Dále vymezuje ÚP zastavitelnou plochu Z.10 pro další vodojem.

C.9.9.3.3. Ochranná pásma

Ochranná pásma vodovodů (dle zákona č. 274/2001 Sb. – zákon o vodovodech a kanalizacích):
 vodovodní řad do průměru 500 mm vč.: 1,5 m
 vodovodní řad nad průměr 500 mm: 2,5 m

Bilanční parametry:

potřeba vody na obyvatele q = 158 l/os./den
 koef. denní potřeby kd = 1,5
 koef. hodinové potřeby kh = 1,8

C.9.9.3.4. Bilance potřeby vody

Bilance udává maximální hodnotu.

potřeba vody na obyvatele q =	150 l/os./den
koef. denní potřeby kd =	1,35
koef. hodinové potřeby kh =	1,8

Bilance potřeby pitné vody v obci Kamenný Přívoz

	Obyv	Qp	Qp	Qd	Qd	Qh
		[m3/den]	[l/s]	[m3/den]	[l/s]	[l/s]
stávající stav	582	87,30	1,01	117,86	1,36	2,46
návrh	1606	240,92	2,79	325,24	3,76	6,78

(bilance produkovaného množství splaškových vod je totožná)

C.9.9.4. Likvidace odpadních vod

C.9.9.4.1. Popis stavu v území

Na kanalizaci bylo napojeno k roku 2018 559 ob. tedy 100 %. V severozápadní části obce se u Chomutovického potoka nachází čistírna odpadních vod ve vlastnictví obce s kapacitou 2000 EO (ekvivalentních obyvatel) a denní kapacitou 286,3 m3. K roku 2018 byla využívána kapacita 979 EO a celkově bylo za rok přečištěno 46 531 m3 vody, z čehož bylo 20 108 m3 z domácností a 13 642 m3 ze zemědělství a ostatních činností (dle vybraných údajů z majetkové a provozní evidence vodovodů a kanalizací). Obyvatelé tedy využívají kapacitu cca 367 EO ($20\ 108/365 = 55,09$ m3/den; $55\ 090$ l/150 l = 367 EO) a zbytek využívané kapacity (612 EO) je tvořen výrobou a jinými faktory.

V komerční zóně se nacházejí dvě ČOV využívané pro potřeby zóny, která je v nakládání s odpady nezávislá na obci.

C.9.9.4.2. Bilance kapacity ČOV

Počet obyvatel Modletic, k 1.1.2020	634	
Zástavba proluk v zastavěném území Modletic	7	
Počet bytů v rozvojových plochách a plochách přestavby min.	87	
Počet bytů v rozvojových plochách a plochách přestavby max.	324	
Počet obyvatel na 1 rodinný dům	2,5	
Počet nových obyvatel v prolukách a rozvoj. plochách min.	218	
Počet nových obyvatel v prolukách a rozvoj. plochách max.	810	
Počet obyvatel v návrhovém období - předpoklad		869
Počet obyvatel v návrhovém období - předpoklad		1461
stávající kapacita ČOV		2000 EO
využití ČOV k roku 2018 dle VÚME MZ		979 EO
z toho využití pro domácnosti		367
z toho využití ostatní		612
počet obyvatel připojených k ČOV k roku 2018 dle VÚME MZ (vybrané údaje majetkové evidence - ministerstvo zemědělství)		559 OO
koeficient EO/OO dle využití k roku 2018	367/559	0,66
průměrný koeficient pro obce s 1000 - 2000 obyvateli		0,81
EO - ekvivalentní osoba, OO - reálné osoby		
Minimální využití ČOV při naplnění předpokládaného stavu a současné míře využití a zachování stejného využití od výroby	$869 \cdot 0,66 + 612$	1183 EO
Maximální využití ČOV při naplnění předpokládaného stavu a současné míře využití a zachování stejného využití od výroby	$1461 \cdot 0,66 + 612$	1571 EO
Minimální využití ČOV při koeficientu 0,81	$896 \cdot 0,81 + 612$	1316 EO
Maximální využití ČOV při koeficientu 0,81	$1461 \cdot 0,81 + 612$	1795 EO

Vzhledem k současné kapacitě ČOV a předpokládané potřebné kapacitě po naplnění všech rozvojových ploch je současná kapacita ČOV dostačující pro další rozvoj Modletic i s maximálním využitím bytovými domy v západní části Modletic podle využitelnosti ČOV (poměr EO/OO). Předpoklad počítá se zachováním stávající míry využití ČOV od výroby vzhledem k téměř dokončenému rozvoji výroby v řešeném území a přítomnosti samostatných ČOV v komerční zóně.

C.9.9.4.3. Návrh UP

Nová stoková síť bude vedena v pozemcích veřejných prostranství a nové kanalizační řady v rozvojových lokalitách je doporučeno budovat souběžně a současně s novými řady vodovodními. Odpadní vody z území budou v Modletic svedeny prostřednictvím splaškové kanalizace a přivedeny do ČOV Modletice. Vývoj území je podmíněn dostatečnou kapacitou ČOV Modletice.

C.9.9.4.5. Ochranná pásma

Ochranná pásma kanalizace (dle zákona č. 274/2001 Sb. – zákon o vodovodech a kanalizacích):
kanalizační stoka do průměru 500 mm vč.: 1,5 m
kanalizační stoka nad průměr 500 mm.: 2,5 m

C.9.9.5. Dešťové vody

C.9.9.5.1. Popis stavu v území

Obec nemá oddílnou dešťovou kanalizaci. Dešťové vody jsou likvidovány na vlastních pozemcích nebo odváděny do místních vodotečí. V komerční zóně se nachází několik retenčních nádrží, do kterých je odváděna dešťová voda ze zóny. Největší z nich (cca. 0,9 ha) je součástí areálu firmy Kaufland a nachází se v severozápadním cípu zóny naproti tenisové hale (pozemek parc. č. 447/43).

C.9.9.5.2. Návrh ÚP

U nové zástavby budou dešťové vody přednostně likvidovány pomocí zasakování na vlastním pozemku. Při větším rozsahu výstavby, zejména při projektové přípravě celků rozvojových ploch je doporučeno navrhnout opatření, aby se odtokové poměry území nezměnily. Odvodnění ploch a areálů nesmí negativně ovlivnit průtoky a jakost vodních toků. V případě nutnosti realizovat retenční nádrže s regulovanými odtoky a kontaminované vody čistit na odlučovačích ropných látek.

C.9.9.6. Nakládání s odpady

C.9.9.6.1. Popis stavu v území

Obec provozuje kontejnery na tříděný odpad umístěné naproti obecnímu úřadu, u panelového sídliště, u ČOV, na severním okraji obce (viz foto 91. ve výkresu č. 05) a u kapličky v Doubravici. U hasičské zbrojnice se nachází kontejner na bioodpad. Svoz odpadu zajišťuje A.S.A., spol s.r.o. Sběrný dvůr se nejbliže nachází v Dobřejovicích blízko dálnice D0 a v Osnici. V řešeném území se mezi dálnicí D1, silnicí II/101 a nájezdem na dálnici (u k.ú. Jažlovice) nachází kompostárna společnosti Jena.

C.9.9.6.2. Návrh ÚP

Územní plán nevymezuje žádné plochy, které by byly producentem nebezpečných odpadů.

C.9.9.7. Telekomunikace a spoje

C.9.9.7.1.

Modletice jsou celé telefonizovány. V řešeném území se nachází 13 komunikačních zařízení. Komunikační vedení a zařízení jsou pod správou Českých Radiokomunikací a.s., T-Mobile Czech Republic a.s., Vodafone Czech Republic a.s. a zejména O2 Mobile Czech Republic a.s.. Územím prochází několik radioreléových spojů (RSS).

C.9.9.8. Další jevy v území

C.9.9.8.1.

Celé řešené území se nachází v ochranném pásmu radaru Kbely. Území prochází hranice ochranného pásma komunikačního vedení Ministerstva Obrany.

C.9.10.1. Krajina

C.9.10.1.1. Přírodní podmínky

Krajina je převážně odlesněna s dominantními plochami polí s půdními bloky značného rozsahu. Zeleň sestává zejména z pásů doprovázejících vodní toky a v menší míře komunikace.

Řešené území se nachází na postupné hranici dvou mírně odlišných krajin. Pro obě platí charakteristiky zmíněné výše. Rozdíl spočívá v odlišné hustotě sídel. Severně od řešeného území (včetně jeho severní části) směrem k Praze se nachází sídelní krajina s velmi hustým osídlením. Vzdálenost jednotlivých sídel je často pouhých několik stovek metrů a hrozí srůstání obcí. V tomto území je dále výrazná přítomnost dopravní a technické infrastruktury a zejména rozsáhlých ploch výrobně skladovacích areálů. Řešené území je ukázkovým příkladem této struktury. Nejbližší okolí obce je velmi hustě zastavěno s okrajem sousedních obcí Herink a Popovičky vzdáleným 400 – 500 metrů a 700 metrů v případě Dobřejovic. Sídlo Doubravice je přitom vzdálené od Modletic více jak 600 metrů. Zcela dominantními prvky v krajině jsou dálnice D0 a D1 a zejména komerční zóna Modletice, která zasahuje do katastrálních území Dobřejovice a Jažlovice a má větší rozlohu než všechny tyto obce. Komerční zóna se tak stala de facto samostatnou sídelní jednotkou. V území se nacházejí zejména menší obce a je orámováno na severu Prahou a na západě a východě městy Jesenice a Říčany, u kterých rovněž začíná území s hustými lesy.

V jižní polosféře od řešeného území se nachází oblast menších obcí s nižší sídelní hustotou, která pokračuje do vzdálenosti cca 5 km, kde naráží na hustý sídelní pás větších obcí Kamenice a Velké Popovice a města Mnichovice následovaný odlišnou krajinou oblasti krajinného rázu Dolní Posázaví se značným podílem lesů. Modletice se tak nacházejí v centru kapsy s převahou zemědělské krajiny a menších obcí obklopené prstencem větších sídel Jesenice, Říčany, Mnichovice, Velké Popovice a Kamenice následované krajinou s významnými lesními plochami.

Průměrná nadmořská výška činí 357 m.n.m. Nejnižší místa tvoří údolí Dobřejovického a Chomutovického potoka s nejnižším bodem na severním okraji sídla Modletice. Převýšení mezi údolími a blízkým okolím je mírné a nejedná se o zaříznutá údolí. Celkově krajina pozvolna stoupá od údolí Dobřejovického potoka na severovýchod a jihozápad. Reliéf terénu je pozvolný a poskytuje vzdálené pohledy do krajiny zejména směrem na jih. Komerční zóna i Modletice se nacházejí v mírném svahu. Lokální nejvyšší bod v řešeném území tvoří kopec Za stodolou jihozápadně od obce mezi Modleticemi, Popovičkami a Herinkem s nadmořskou výškou kolem 384 m.n.m. Výraznější převýšení se nachází severně od obce od potoka k dálnici D0.

Zemědělská půda v území zabírá 66 %, z čehož je orné půdy 89 %. Trvalého travního porostu tvořeného údolími potoků a údolní nivy (viz výkres č. 02) je cca 7 % zemědělské půdy. Další zemědělskou půdu tvoří zahrady (3 %) a sady (1,6 %). Poměrně velkou část území (1,7 % z celkové plochy k.ú.) zabírají vodní plochy s 5,98 ha.

Dominantní plochou v řešeném území je komerční zóna Modletice o rozloze téměř 90 ha, což činí cca 26 % celého území. Dalšími výraznými plochami jsou dopravní plochy dálnic zabírající 22,7 ha, tedy necelých 7 % obce. Zastavěné území Modletic a Doubravice zabírá zhruba 33 ha tedy necelých 10 % řešeného území.

V území se nacházejí vysoce kvalitní půdy s bodovou výnosností mezi 61–93, což tvoří jedny z nejvyšších hodnot v MAS.

V území byly částečně realizovány komplexní pozemkové úpravy.

C.9.10.1.2. Krajinný ráz

Celé území Modletic se nachází v oblasti krajinného rázu Říčansko (ObKR 36).

C.9.10.1.3. Krajinný typ dle ZÚR

V ZÚR je téměř celé řešené území vymezeno jako **krajina sídelní (S22)**.

ZÚR vymezují krajinu sídelní v územích odpovídajícím těmto charakteristikám:

- a) větší rozsah zastavěného území, vysoká hustota obyvatel a soustředění ekonomických aktivit;
- b) nejvíce proměněný krajinný typ;
- c) lze rozlišit podtypy krajiny sídelní dle umístění:
 - c.1) kontaktní území hl. m. Prahy a velkých měst Kladna a Mladé Boleslavi;
 - c.2) v centrech a osách osídlení;
 - c.3) ostatní.

ZÚR stanovují tyto zásady pro plánování změn v území a rozhodování o nich:

- a) vytvářet kvalitní obytný standard sídelní krajiny;

b) změny využití území nesmí snižovat obytný standard krajiny sídelní a likvidovat či znehodnocovat její existující krajinářské a kulturně historické hodnoty.

Minimálně do jižní části řešeného území zasahuje **krajina příměstská (U20)**.

ZÚR vymezují krajinu příměstskou v územích odpovídajícím těmto charakteristikám:

- a) polyfunkční charakter s významným zastoupením bydlení;
- b) její části jsou dotčeny civilizačními jevy;

ZÚR stanovují tyto zásady pro plánování změn v území a rozhodování o nich:

- a) vytvářet kvalitní prostředí pro krátkodobou rekreaci obyvatel vlastního území i centra (center) osídlení;
- b) změny využití území nesmí snižovat její rekreační potenciál a přístupnost pro nemotorovou přepravu.

C.9.10.1.4. Lesy

Lesních pozemků je v řešeném území pouhých 1,16 ha, což činí pouhé 3 promile z celkové plochy obce. Lesní pozemky se nacházejí pouze u mlýnského rybníka a ve větší ploše u vodní plochy V topolech.

C.9.10.1.5. Geomorfologie

Řešené území leží na Uhříněveské plošině. Jedná se o plochou pahorkatinu. Území je tvořeno mírně vlněnou krajinou s nízkými kopci a mělkými údolími.

C.9.10.2. Navrhované změny v krajině

ÚP vymezuje 5 změn v krajině - celkem 5,32 ha.

Označení plochy	Navržené využití	Výměra (ha)	Popis, podmínky využití
K.1	2,10	MU	Zelený pás podél jihozápadního a jižního okraje Modletic.
K.2	1,23	NU	ÚSES – založení části lokálního biokoridoru LBK.5 a lokálního biocentra LBC.4.
K.3	0,22	NU	ÚSES – založení části lokálního biokoridoru LBK.7
K.4	0,97	NU	ÚSES – založení části lokálního biokoridoru LBK.6
K.5	0,80	WT	Návrh vodní plochy jižně od Doubravice (založení v místě historického rybníka).
CELKEM		5,32	

C.9.10.3. ÚSES (územní systém ekologické stability)

C.9.10.3.1. Popis stavu v území a vymezení dle platné ÚPD

Územní systém ekologické stability (ÚSES) je v území vymezen platným ÚPO. ZÚR Středočeského kraje nevymezuje v řešeném území žádné regionální nebo nadregionální prvky.

Lokální systém ÚSES je vymezen platným ÚPO. Lokální biokoridory kopírují potoky, kromě propojení koridoru podél Chomutovického potoka s koridorem podél Dobřejovického potoka v trase podél pěší stezky východně od Modletic a biokoridoru podél pěší stezky na Dobřejovice. V ploše luk jižně od Doubravice je lokální biokoridor LBK.6 rozšířen až k Doubravici v rozsahu lokálního biocentra. Vzhledem k rozsahu a charakteru území se jedná o vhodnou polohu pro lokální biocentrum. Biocentra jsou v ÚPO vymezeny u Mlýnského rybníka (LBC.2) a podél Dobřejovického potoka (LBC.4). LBC.2 je vymezeno vhodně na funkčních přírodních plochách. LBC.4 má spíše formu regionálního biokoridoru. Přírodní plochy jsou vymezeny rovněž jako návrhové na plochách polí za stávající pěší stezkou. Celkový rozsah biocentra je značně naddimenzován ovšem v nevhodné podobě biokoridoru děleného potokem. Biocentrum je tedy vhodné přemístit do míst jižně od Doubravice a pás podél Dobřejovického potoka ponechat jako lokální biokoridor. Biocentrum lze vymezit spíše v místě propojení s koridorem LBK.7 (podél pěší stezky na Dobřejovice tunelem pod D0).

C.9.10.3.2. Návrh ÚP

ÚP upravuje rozsah ploch ÚSES na základě reálného stavu v území a na základě požadovaných parametrů pro ÚSES. Základní klasifikace a prvky ÚSES jsou převzaty z ÚPO. Prvky ÚSES byly částečně vymezeny jako funkční a jejich rozsah byl redukován na plochy stávající přírodní zeleně. Jde hlavně o lokální biocentra LBC.2 a LBC.4, která byla v rámci ÚPO vymezena jako návrhová v rozsahu zasahujícím do zemědělských ploch a v případě LBC.4 až za hranu pěší stezky jsoucí po hraně přírodních ploch u Dobřevojického potoka. Hodnotným efektem u pěší stezky je výhled do krajiny, který by takto byl eliminován. Rozsah biocentra byl v ÚPO s více jak sedmi hektary silně naddimenzován vzhledem k funkci jako lokální biocentrum, pro které jsou požadovány minimálně tři hektary. ÚP rozsah biocentra redukuje a v rozsahu pěší stezky vymezuje biocentrum pouze na stávajících přírodních plochách. U Chválova je biocentrum rozšířeno až na návrhové plochy u zastavitelné plochy Z.3 vzhledem na křížení biokoridorů LBK.5 a LBK.7. Rozsah návrhových ploch přírodních (NU) je oproti ÚPO mírně redukován pro efektivnější využití prostoru východního cípu zastavitelné plochy Z.3. Biokoridor LBK.7 je v rozsahu komerční zóny Modletice veden vzhledem k charakteru v zastavěném území po plochách veřejné zeleně (ZP). Územní plán vymezuje interakční prvky jako prodloužení systému ÚSES k dalším přírodně hodnotným prvkům v krajině na stávajících přírodních plochách. IP1 navazuje na lokální biokoridor LBK.6 jižně od Doubravice. Prvek je tvořen pásem zeleně podél ramena Dobřevojického potoka a navazuje na lokální biokoridor ÚSES vymezený v ÚP Popovičky. Vzhledem k paralelnímu vedení biokoridoru LBK.6 na ÚP Popovičky, který je vymezen rovněž v ÚSK SO ORP Říčany, není prvek vymezen jako biokoridor. Část prvku je jako interakční prvek vymezena v ÚAP ORP Říčany. IP2 napojuje lokální biokoridor LBK.7 na VKPR Na kopaninách v komerční zóně. VKPR nemá vzhledem k přítomnosti MÚK dálnic D0 a D1 napojení na další přírodní plochy. Vzhledem k nemožnosti propojení s dalšími prvky systému ÚSES je plocha podél severního okraje areálu Kaufland vymezena pouze jako interakční prvek.

C.9.10.3.3. Seznam vymezených prvků ÚSES:

lokální biocentra:

LBC.2, LBC.4

lokální biokoridory:

LBK.5, LBK.6, LBK.7

interakční prvky:

IP1, IP2

C.10. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE, S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ

V řešeném území se nenachází záměry a jevy nadmístního významu, neřešené v ZÚR, které by bylo potřeba v ÚP vymezit.

C.11. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

C.11.1. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Z rozvojových ploch vymezených platným ÚPO bylo doposud již využito cca 3,39 ha. Kromě výstavby několika rodinných domů došlo k výstavbě dvou výrobních či skladovacích areálů na jižním okraji Modletic a severozápadním okraji komerční zóny. Zastavěné území Modletic a Doubravice obsahuje minimum vnitřních rezerv představující zhruba sedm proluk pro výstavbu rodinného domu. Rozsáhlejší nezastavěné plochy v zastavěném území Modletic tvoří zelený pás podél Chomutovického potoka a jejich zastavění je tudíž nevhodné. Ve výrobních areálech na okraji Modletic dosud probíhá komerční činnost. Na základě záměrů obce a soukromých osob na zastavení činnosti v části ploch a jejich konverzi na obytné plochy vymezuje ÚP transformační plochu T.1.

Větší nezastavěné plochy v zastavěném území se nacházejí na rozhraní Doubravice a komerční zóny. Zastavení těchto ploch je nevhodné s ohledem na potřebu izolační zeleně pro odstínění výrobních ploch a vzhledem k napojení na systém pěších stezek včetně plánovaných chodníků ve výrobní zóně.

Komerční zóna je téměř celá zastavěna s menšími prolukami mezi areály (např. pozemky parc. č. 447/31, 436/4, 208/21 a další), kde je možná výstavba menších objektů, a většími nezastavěnými plochami (pozemek parc. č. 436/18 a plocha u severního okraje Doubravice) s možností výstavby středně velkých areálů (haly s rozlohou kolem 4000 m²). Další kapacity poskytují zastavitelné plochy Z.7 a Z.8 (převzaté s ÚPO). Komerční zóna tedy dosud poskytuje kapacity pro další rozvoj drobné a střední výroby.

C.11.2. VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

C.11.2.1. Historický vývoj počtu obyvatel

Obec se nachází hluboko v suburbanizační zóně Prahy a sousedí s obcemi zařazenými do první zóny suburbanizace (Herink, Nupaky). Obec se nachází v 2. suburbánní zóně vymezené URRLABem (Urbánní a regionální laboratoř, Přírodovědecká fakulta Univerzity Karlovy v Praze) stejně jako většina okolních obcí. 2. zóna odpovídá roční intenzitě výstavby mezi lety

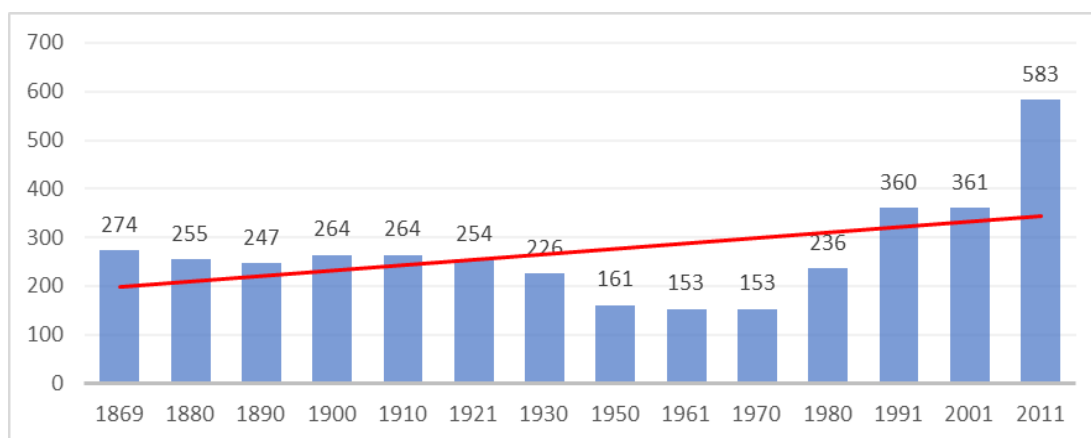
1997–2012 5 bytů na 1000 obyvatel a minimálně 30 bytům postaveným v daném období. URRLABem je obec charakterizována jako typ E, což je dlouhodobě růstová obec.

V tomto období narůstal počet obyvatel jak přirozeným přírůstkem větším než 1 promile ročně tak migrací větší než 10 promile ročně.

V obci je poměrně vysoká hustota obyvatelstva více jak 115 ob/km².

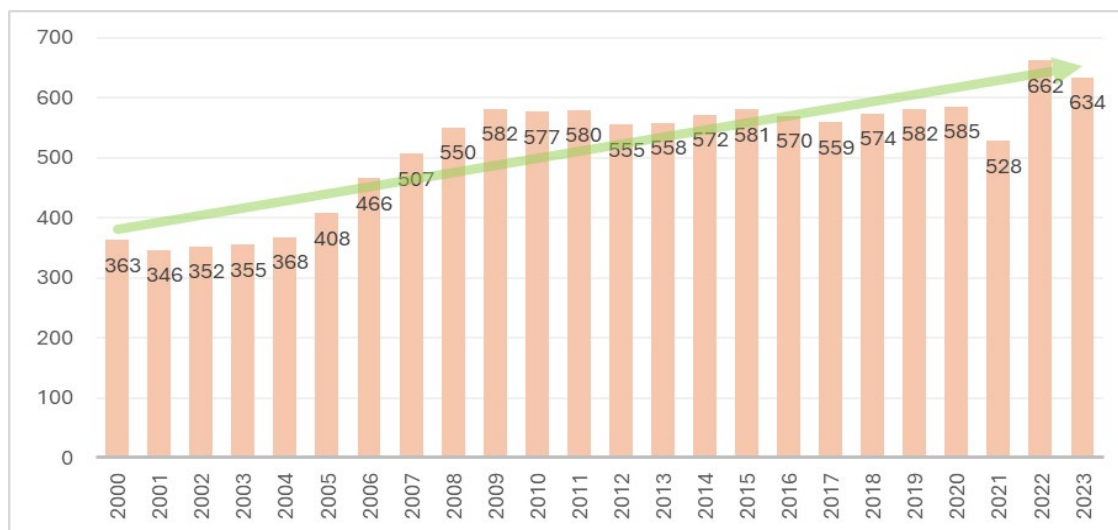
V grafu níže je patrný vývoj počtu obyvatel obce za posledních 150 let do roku 2011.

Do sedmdesátých let 20. století počet obyvatel setrval klesal či stagnoval. V osmdesátých letech došlo k výraznému nárůstu kolem 50 % následovanému stagnací v 90. letech a opět značným nárůstem o více než 60 % mezi lety 2001 až 2011.



Vývoj počtu obyvatel mezi lety 1869 a 2011 (dle sčítání v průběhu roku) (zdroj dat: ČSÚ, vlastní zpracování).

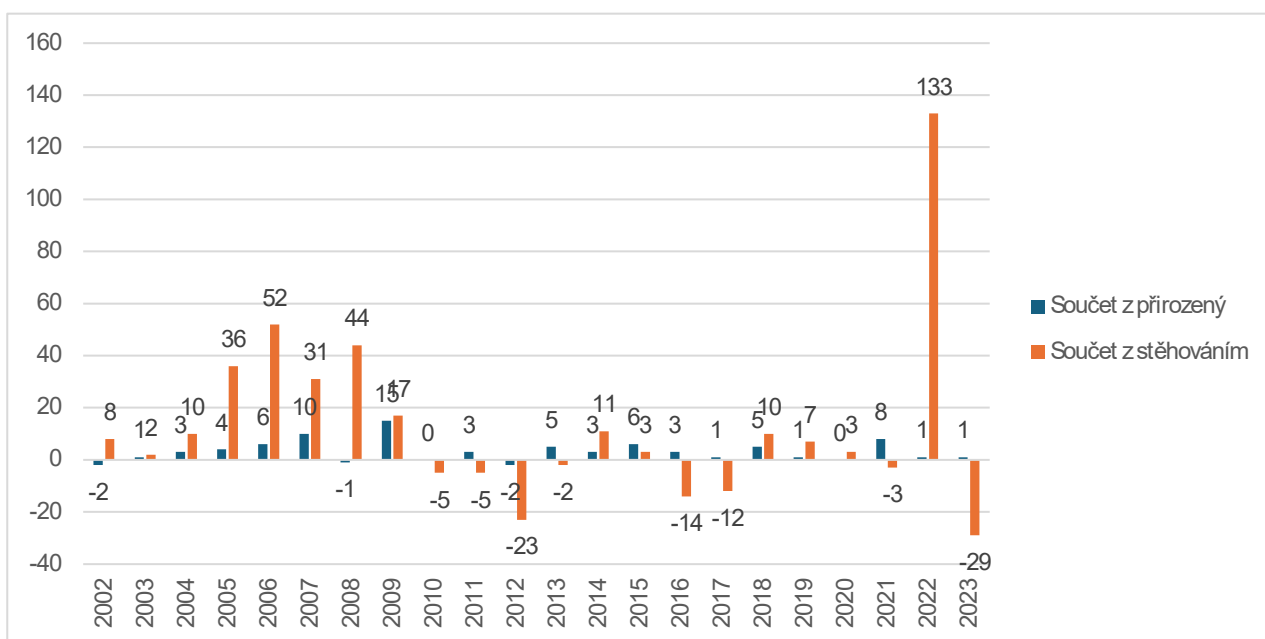
Na grafu růstu obyvatel za posledních 20 let je vidět raketový růst let 2001-2011 z grafu výše v poněkud jiném světle. Do roku 2003 je patrný mírný pokles až stagnace následované prudkým růstem desítek obyvatel ročně do roku 2009. Za 10 let od roku 2009 vidíme naopak stagnaci až k celkovému poklesu obyvatel o necelých 60 v roce 2021, což představuje celých 10% obyvatelstva. V roce 2022 naopak dochází ke skokovému nárůstu obyvatel o 133, což tvoří 25 % obyvatelstva. V následujícím roce došlo naopak k poměrně výraznému poklesu počtu obyvatel i přes významnou imigraci.



Vývoj počtu obyvatel mezi lety 2000 a 2023 (stav k 31.12.) (zdroj dat: ČSÚ, vlastní zpracování).

Dlouhodobě se tedy jedná o růstovou obec. Konkrétně dochází v obci k dlouhodobé stagnaci narušované krátkodobými skokovými nárůsty obyvatel během krátkého období. Při porovnání s vývojem urbanistické struktury (viz kapitola 2.1.2. Historický vývoj urbanistické struktury) odpovídají nárůsty zejména výstavbě souborů bytových domů. Dle URRLABu tvoří bytové domy od developera 30 % výstavby bytů v letech 1997–2011. Zatímco k zaplnění volných parcel pro rodinné domy (či rozvojových ploch) dochází značně pomalu, bytové domy jsou během několika let zaplněny. Z toho vyplývá v obci větší zájem o levnější bydlení v podobě bytů v bytových domech oproti rodinným domům. Růst od roku 2005 je jednoznačně spojen s významnou bytovou výstavbou v roce 2005.

Demografické statistiky naznačují migraci zejména mladých lidí s dětmi do bytů, což ukazuje i poměrně menší podíl bytových domů na výstavbě (30 % viz výše). Na jeden nový byt tedy připadá průměrně více obyvatel než na rodinný dům. K roku 2011 (po naplnění bytovek) byl v obci extrémně nízký index stáří 0,35 (podíl důchodců k dětem do 15 let) při 5,3 % obyvatel nad 65 let a 14,8 % dětí do 15 let. K roku 2019 (31.12.) bylo již 10,5 % důchodců a 12,7 % dětí do 15 let, čímž index stáří stoupl na 0,83, což se blíží průměru. S tím souvisí rovněž změna průměrného věku z 37,1 v roce 2011 na 39,6 v roce 2019. Výše zmíněné doplňuje vzdělanostní index (=součet podílu středoškolsky vzdělaných a dvojnásobku vysokoškolsky vzdělaných na celkovém počtu obyvatel nad 15 let), který byl k roku 2019 v obci 47,5 což je nižší než v okolních obcích.



Přírůstky obyvatel mezi lety 2002 a 2023 (zdroj dat: ČSÚ, vlastní zpracování).

C.11.2.2. Bytová výstavba

K roku 2011 bylo v obci 90 domů, z nichž bylo cca. 11 % neobydlených. K roku 2021 jsou obydlené všechny domy. V tabulce níže je patrný výrazně větší výstavba domů v období výstavby bytových domů. V období 1971–1980 byl vystaven nejstarší soubor 12 bytových domů (6 dvojdomů). Následně byl v 80. letech postaven soubor 5 bytových domů naproti zámku. V období výstavby nejmladších tří bytových domů (řada domů největšího měřítka na západním okraji obce) došlo rovněž k výstavbě většího počtu RD u Chválova.

	Celkem	rodinné domy	bytové domy	ostatní budovy
Domy celkem	91	78	11	2
Obydlené domy celkem	91	78	11	2
v tom podle vlastníka domu	fyzická osoba	82	74	7
	obec, stát	1	1	-
	bytové družstvo	-	-	-
	jiná právnická osoba	1	1	-
	spoluvlastnictví vlastníků bytů	6	1	4

	kombinace vlastníků	1	1	-	-
	nezjištěno	-	-	-	-
v tom podle období výstavby nebo rekonstrukce	1919 a dříve	7	7	-	-
	1920 - 1945	2	2	-	-
	1946 - 1970	5	5	-	-
	1971 - 1980	20	19	1	-
	1981 - 1990	8	3	5	-
	1991 - 2000	7	7	-	-
	2001 - 2010	28	23	4	1
	2011 - 2015	1	1	-	-
	2016 a později	5	3	1	1
	nezjištěno	8	8	-	-

Domovní fond k roku 2021. (SLDB 2021, zdroj dat: ČSÚ).

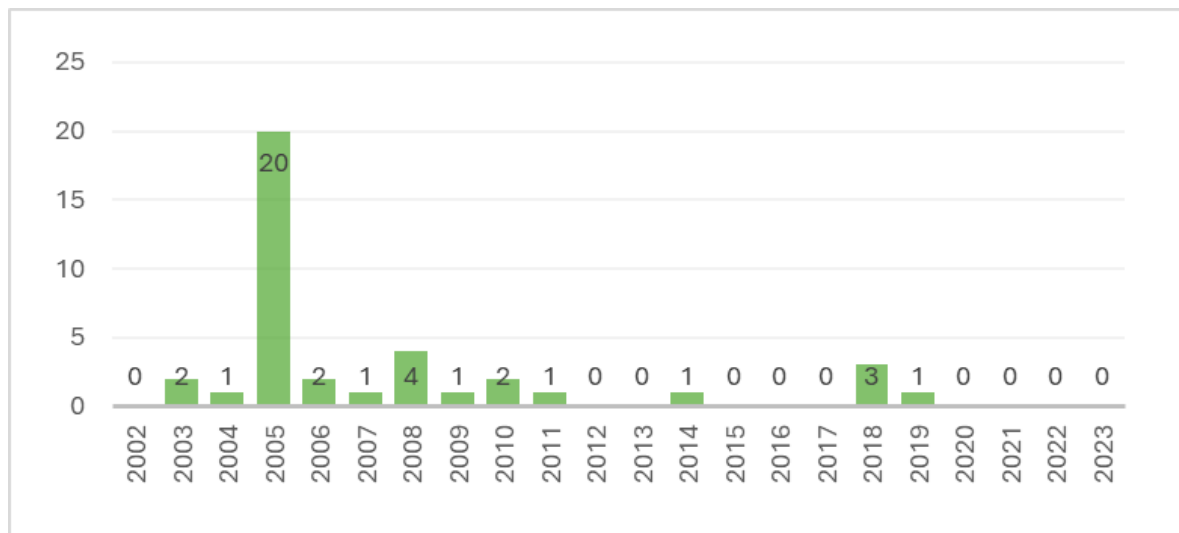
Tabulka bytového fondu níže ukazuje dopad bytových domů (51 % bytů) na počet obyvatel obce oproti rodinným domům (49 % bytů).

		Celkem	rodinné domy	bytové domy	ostatní budovy
Obydlené byty celkem		256	119	130	7
v tom právní důvod užívání bytu	ve vlastním domě	64	62	2	-
	v osobním vlastnictví	46	2	40	4
	družstevní	-	-	-	-
	jiné bezplatné užívání bytu	8	5	3	-
	nájemní/pronajatý	71	6	63	2
	jiný důvod užívání bytu	4	2	1	1
	nezjištěno	63	42	21	-
v tom s počtem obytných místností	1	14	-	12	2
	2	51	-	51	-
	3	37	12	21	4
	4	33	16	16	1
	5 a více	56	47	9	-
	nezjištěno	65	44	21	-

Bytový fond k roku 2021. (SLDB 2021, zdroj dat: ČSÚ).

V roce 2011 bylo obydlených pouze 213 bytů z toho 76 v rodinných domech, což tvořilo pouze 39 % oproti dnešnímu téměř vyrovnanému stavu. Rozdíl 43 celkových obydlených bytů tvoří rovněž rozdíl v obydlených rodinných domech. Při minimálním počtu nových postavených bytů od roku 2011 (celkem 5, viz níže) je zřejmé, že masivní nárůst obyvatel v roce 2011 pohltil fond neobydlených rodinných domů.

Graf níže ukazuje obrovský dopad dokončení souboru bytových domů v roce 2005, kdy bylo v rámci bytových domů dokončeno 20 nových bytů. Od roku 2011 je jasně patrné ustání veškeré výstavby až na několik bytů za deset let.



Roční výstavba bytů mezi lety 2002 a 2023. (zdroj dat: ČSÚ, vlastní zpracování).

C.11.2.3. Ekonomický potenciál

K roku 2017 působilo na území obce 85 právnických osob. V případě některých firem se na území obce nacházejí republikové centrály jako například sídlo a centrální sklad firmy BILLA, který se na území obce nachází od roku 1997. Největším subjektem v řešeném území je společnost Kaufland s největší skladovací halou v komerční zóně.

V obci se podíl ekonomicky aktivních obyvatel pohybuje kolem 69 % s 364 ekonomicky aktivními k roku 2021. V obci je oproti okolí (většina MAS) poměrně vysoký trend indexu ekonomické progresivity vyšší než 0,23 (podíl osob s nejvyšší vahou terciérního sektoru).

		Celkem	muži	ženy	
Pracovní síla		364	218	146	
v tom	zaměstnaní	355	214	141	
	z toho	pracující důchodci	30	19	11
		osoby na mateřské dovolené	1	-	1
	v tom podle postavení v zaměstnání	zaměstnanci	260	138	122
		zaměstnavatelé	4	4	-
		osoby pracující na vlastní účet	59	45	14
		nezjištěno	32	27	5
	nezaměstnaní	9	4	5	
Osoby mimo pracovní sílu		172	85	87	
z toho	nepracující důchodci	61	29	32	
	osoby na rodičovské dovolené	9	-	9	
	žáci, studenti	59	33	26	
Nezjištěno		9	6	3	

Obyvatelstvo podle ekonomické aktivity za rok 2021 (SLDB 2021, převzato z ČSÚ).

Vzhledem k značnému počtu ekonomických subjektů v obci a rozsahu komerční zóny se na území obce nachází až 2500–3000 pracovních míst. Z tohoto důvodu dojíždí do obce velký počet osob a rovněž je v obci značný počet pracovníků ubytován (60 osob k 2018). I přesto vysoký počet obyvatel obce (52 % ekonomicky aktivních) vyjíždí do zaměstnání mimo obec (viz tabulka níže), zejména do Prahy.

Zaměstnaní a žáci a studenti celkem		414	
z toho	zaměstnaní vč. pracujících žáků a studentů		355
	z toho s místem pracoviště	na adrese obvyklého pobytu	64
		na jiné adrese v rámci obce	45
		v jiné obci okresu	82
		v jiném okrese kraje	14
		v jiném kraji	92
		v zahraničí	-
	nepracující žáci a studenti		59
z toho s místem školy	na jiné adrese v rámci obce	-	
	mimo obec	58	

Vyjíždějící do zaměstnání a škol za rok 2021 (SLDB 2021, převzato z ČSÚ).

C.11.2.4. Predikce vývoje

Za posledních 20 let (od roku 2003 do roku 2023) došlo k nárůstu o cca 279 obyvatel, avšak predikce dalšího vývoje je obtížná. Reálný budoucí vývoj je závislý na různých faktorech. Jedním z nich je předpokládaná vyšší poptávka po bytech v bytových domech. V obci nedochází k výstavbě nových bytových domů a v platném ÚPO nejsou vhodné plochy pro bytové domy. Výstavba v rozvojových plochách pro bydlení je podmíněna regulačními plány, které dosud nebyly pořízeny. Na několika plochách, které nejsou regulačním plánem podmíněny včetně proluk v zastavěném území ovšem i tak neprobíhá výraznější stavební činnost. Zároveň je v obci oproti okolí poměrně malý podíl zastavitelných rezidenčních ploch (dle URRLAB) 15–20 ha/1000 ha. Například v sousedních Dobřejovicích je tento podíl 40–60 ha/1000 ha. Jedním z faktorů stagnace za 10 let před rokem 2022 byla rovněž nedostatečná kapacita ČOV, která byla naplněna po roce 2009. ČOV byla intenzifikována až v roce 2015. Další rozvoj počtu obyvatel tedy bude záležet hlavně na dostupnosti rozvojových ploch pro bydlení, a to zejména umožňujících výstavbu bytových domů. Po pořízení regulačních plánů lze zejména v případě výstavby bytových domů očekávat zvýšenou migraci do obce.

V obci se nachází cca 7 proluk s možností výstavby RD.

Záměrem obce je nárůst počtu obyvatel na cca **1500** (tzn. o cca 850 až 1000 obyvatel). Značnou část obyvatel je schopen pojmout stávající bytový fond (viz výše). Konkrétní záměry obce představují přestavbu výrobního areálu naproti zámku na obytné území (T.1) a výstavba objektů občanské vybavenosti (včetně ZŠ) západně od transformační plochy. Zpracovatel vzhledem k urbanistické struktuře obce (viz kap. OD.F.1.3.3. Současná urbanistická struktura, predikce dalšího vývoje) doporučuje v těchto plochách a v ploše regulačního plánu RP.1 výstavbu bytových domů a doplňuje návrh rozšíření výstavby bytových domů u stávající zástavby na severozápadním okraji obce.

Ze studie „Prognóza vývoje počtu a věkové struktury obyvatelstva souboru obcí Dobřejičovice, Herink a Modletice na období 2021 – 2050“, zpracované v srpnu 2021 kolektivem autorů RNDr. Boris Burcin, Ph.D., RNDr. Tomáš Kučera, CSc. a Mgr. Jan Kuranda, vychází předpoklad Zadání o celkovém počtu obyvatel **1450** k roku 2040. Celková potřeba bytů je v Zadání vyčíslena na 300 nových bytů. Vychází však ze špatného předpokladu počtu 270 obydlených bytů k roku 2023. Reálný počet obydlených bytů se pohybuje kolem 256 vzhledem k tomuto údaji ze SLDB 2021 a nepostavení jediného bytu od té doby dle údajů ČSÚ. Potřeba nových bytů pro naplnění předpokládaného růstu na 1450 tak představuje **324 bytů**.

C.11.2.5. Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

ÚPO ve znění změny č. 13 (2025) vymezuje rozvojové plochy pro bydlení s celkovou kapacitou cca 200 obyvatel (34 % obyvatel obce) za předpokladu minimální velikosti pozemku RD 650 m² (odpovídá zhruba stavu s většinou pozemků mezi 700–800 m²), 30 % na komunikace, veřejná prostranství atd. a 2,5 osoby na RD. Zároveň není v předpokladu počítáno s výstavbou dalších bytových domů. Zároveň vymezuje ÚPO územní rezervy pro bydlení s kapacitou cca 200 dalších obyvatel. Územní plán obce tedy poskytuje kapacity pro růst v intenzitě posledních 20 let na dalších zhruba 10 let horizontu územního plánu a dále územní rezervy na dalších cca 14 let při zachování stejné úrovně vývoje.

ÚPO tedy poskytuje dostatečné kapacity pro růst stávajícím tempem. Neposkytuje ale dostatek ploch vhodných pro zástavbu bytovými domy. Největší rozsah ploch pro bydlení se nachází u Chválova, kde je výstavba možná, ovšem vzhledem ke stávajícímu charakteru s výlučně rodinnými domy je nevhodná. Pro bytové domy je vhodná plocha Z.1 (část vymezená v ÚPO) vzhledem k poloze u stávající bytové zástavby. Možnosti výstavby jsou ovšem omezeny stávajícím výrobním areálem oddávajícím lokalitu od struktury obce. Do doby přestavby areálu na bydlení (plocha T.1) nelze počítat s adekvátním napojením plochy Z.1 na strukturu obce.

Stávající ÚPO neposkytuje dostatečné a vhodně umístěné kapacity pro rozvoj bytovými domy a pro zvýšení počtu obyvatel na 1500 (dle Strategického plánu rozvoje obce Modletice). Dané navýšení obyvatel je při minimalizaci zásahů do území možné dosáhnout pouze výstavbou bytových domů i vzhledem k většímu zájmu o byty v bytových domech než o rodinné domy. Nová zastavitelná plocha Z.2 navazuje na stávající zástavbu bytových domů a umožňuje okamžitou výstavbu díky přímému napojení na silnici III/00318 zatímco výstavba v plochách SU v rámci zastavitelné plochy Z.1 do značné míry závisí na řešení lokality T.1. Logika koncepčního rozvoje západního okraje Modletic předpokládá výstavbu postupující od stabilizovaného centra obce. ÚP tak vymezuje i s transformační plochou T.1 dostatečné kapacity pro celkem **324 bytů a 1461 obyvatel** při předpokladu výstavby bytových domů v hustotě 125 m² na byt a umožňuje tak naplnění pro růst očekávaný dle Zadání (dle studie výše) na 324 bytů a 1450 obyvatel. Naplnění záměru Strategického plánu rozvoje obce Modletice na cílový stav 1500 obyvatel je možné jednak při využití ploch územních rezerv vymezených ÚP a v době návrhového horizontu ÚP hustější zástavbou lokalit s bytovými domy Z.1, Z.2 a T.1 na úrovni 115 m².

Plocha OV v zastavitelné ploše Z.1 je vymezena na základě záměru obce a dalších obcí oblasti na výstavbu mikroregionální základní školy.

C.12. VÝČET PRVKŮ REGULAČNÍHO PLÁNU

Pro plochy U.1 a U.2 (vymezené ve výkresu B1 – výkres základního členění území) jsou stanoveny pro umístování nových staveb a náhradě stávající stavby novostavbou **podmínky vymezeného území s prvky regulačního plánu**.

Pro změny dokončených staveb (přístavby, nástavby, stavební úpravy), které tyto podmínky prostorového uspořádání s prvky regulačního plánu nesplňují, nesmí být jejich narušení dále zhoršováno (preferováno je uvedení stavby do souladu s níže uvedenými podmínkami).

podmínky vymezeného území s prvky regulačního plánu v ploše U.1:

a) prostorové uspořádání:

- každý rodinný dům může obsahovat max. 1 byt, jehož podlahová plocha bude tvořit více než polovinu celkové podlahové plochy rodinného domu
- Výstavba je podmíněna dostatečnou kapacitou zdroje pro zásobování obyvatelstva vodou. Výstavba bude koordinována tak, aby byla předřazena výstavba veřejného vodovodu před výstavbou obytné zástavby a občanského vybavení.
- Výstavba bude koordinována tak, aby byla předřazena výstavba veřejné kanalizace před výstavbou obytné zástavby a občanského vybavení. Podmínkou výstavby v rozvojových plochách je napojení na dostatečně kapacitní obecní splaškovou kanalizaci a ČOV Modletice, v odůvodněných případech (technická nemožnost jiného řešení) je přípustný individuální způsob likvidace splaškových vod (např. pomocí domovních mikročistíren či kořenových ČOV).
- potřeba odstavných stání pro dopravu v klidu bude zajištěna v rámci předmětného stavebního pozemku (parkování na terénu, garáže). Parkovací stání budou zajištěna přednostně na parkovacích plochách budovaných jako součást nové zástavby, tak aby bylo omezeno parkování u hrany komunikace. Výpočet základního počtu parkovacích stání bude proveden bez procentuální korekce dle přílohy č. 1 vyhl. 146/2024, tabulka č.1 Ukazatele pro výpočet základního počtu parkovacích stání. Podmínkou u stavby rodinného domu je současně min. počet 2 stání na 1 bytovou jednotku na vlastním pozemku.

podmínky prostorového uspořádání s prvky regulačního plánu v ploše U.2:

a) prostorové uspořádání:

- Výstavba je podmíněna dostatečnou kapacitou zdroje pro zásobování obyvatelstva vodou. Výstavba bude koordinována tak, aby byla předřazena výstavba veřejného vodovodu před výstavbou obytné zástavby a občanského vybavení.
- Výstavba bude koordinována tak, aby byla předřazena výstavba veřejné kanalizace před výstavbou obytné zástavby a občanského vybavení. Podmínkou výstavby v rozvojových plochách je napojení na dostatečně kapacitní obecní splaškovou kanalizaci a ČOV Modletice, v odůvodněných případech (technická nemožnost jiného řešení) je přípustný individuální způsob likvidace splaškových vod (např. pomocí domovních mikročistíren či kořenových ČOV).
- potřeba odstavných stání pro dopravu v klidu bude v potřebné vypočtené kapacitě zajištěna na vlastním pozemku, včetně parkování zaměstnanců, návštěv a zákazníků. Výpočet bude proveden bez procentuální korekce (dle přílohy č. 1 vyhl. 146/2024, tabulka č.1 Ukazatele pro výpočet základního počtu parkovacích stání, kód 10).

Odůvodnění vymezení prvků regulačního plánu:

Územní plán Modletice vymezuje prvky regulačního plánu v ploše U.1 zahrnující všechny plochy s funkcí SU a v ploše U.2 zahrnující všechny plochy funkce VD. Cílem je zajištění napojení všech staveb na dostatečně kapacitní technickou

infrastrukturu a zajištění potřeb dopravy v klidu. Podmínka umístění pouze jednoho bytu v rodinných domech je stanovena za účelem zajištění kontrolovaného a předvídatelného demografického rozvoje a umožnění koordinovaného rozvoje odpovídající infrastruktury.

C.13. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A PUPFL

C.13.1. VYHODNOCENÍ DŮSLEDKŮ ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND (ZPF)

C.13.1.1. Souhrnné zhodnocení záborů ZPF

Celkem je územním plánem Modletic dotčeno 13,71 ha ploch ZPF vymezením zastavitelných ploch a 0,8 ha vymezením vodní plochy K.5. Z tohoto záboru činí půdy I. třídy ochrany 8,52 ha.

Přehled lokalit záborů zemědělské půdy:

LOKALITY ZÁBORŮ ZPF											
označení	navržené využití	souhrn výměry záboru (ha)	Výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění	Informace podle ustanovení §3 odst.1 písm. g)*
			I.	II.	III.	IV.	V.				
Z.1	SU	0,91	0,91					0			
	OV	2,92	2,92								
	PU	0,19	0,19								
Z.2	SU	1,30		1,30				0			ANO
Z.3	SU	2,89		2,80			0,09	0		ANO	ANO
Z.4	SU	1,46	1,44	0,02				0		ANO	ANO
Z.5	OH	0,40		0,40				0			
Z.6	SU	0,33	0,30	0,03				0		ANO	ANO
Z.8	VD	2,76	2,76					0			ANO
Z.9	DS	0,55		0,12	0,43			0			
Celkem zastavitelné plochy		13,71	8,52	4,67	0,43	0,00	0,09				
z toho:											
Celkem SU		6,89	2,65	4,15	-						
Celkem PU		0,19	0,19								
Celkem VD		2,76	2,76								
K.5	WT	0,80		0,80							

*(ustanovení §3 odst.1 písm. g): informace o plochách a koridorech obsažených v platné územně plánovací dokumentaci, které obsahují zemědělskou půdu I. nebo II. třídy ochrany („ANO“), a nemá-li návrhem územního plánu dojít ke změně využití těchto koridorů a ploch)

Pozn.: význam zkratk navrženého využití viz. kapitola F textové části územního plánu

Přehled lokalit navrácení záborů zpět do ZPF oproti ÚPO:

LOKALITY ODEBRANÉ ZE ZÁBORŮ ZPF OPROTI ÚPO							
označení	navržené využití	souhm výměry záboru (ha)	Výměra záboru podle tříd ochrany (ha)				
			I.	II.	III.	IV.	V.
N1	S	1,35		1,35			
Celkem		1,35		1,35			

Zábory ZPF z hlediska tříd ochrany

CELKOVÝ ZÁBOR

I	II	III	IV	V	celkem
8,52	4,67	0,43	0,00	0,09	13,71
62,83%	34,42%	2,08%	0,00%	0,67%	100%
+0,80 Zábor pro vodní plochu :					+0,80

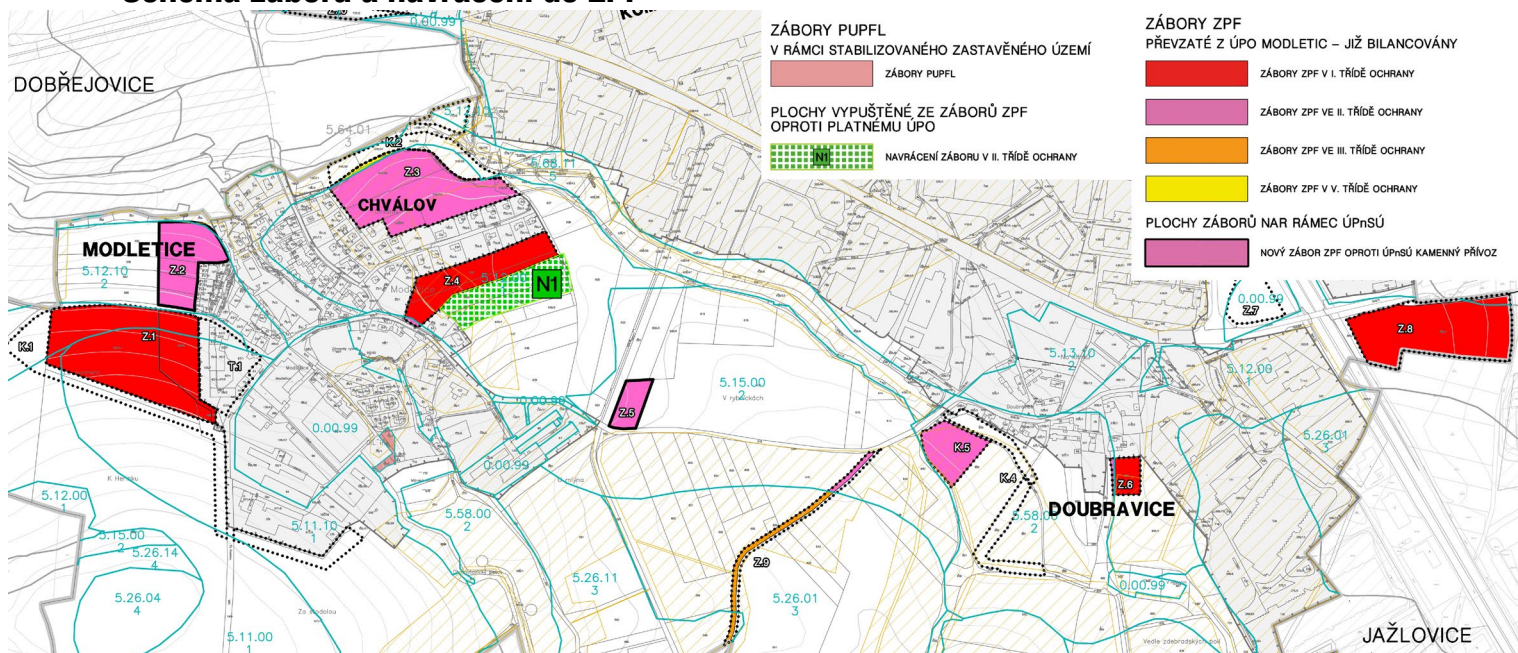
Navrácení do ZPF

I	II	III	IV	V	celkem
0,00	1,35	0,00	0,00	0,00	1,35
0,00%	100,00%	0,00%	0,00%	0,00%	100%

Zábory nad rámec ÚPO:

I	II	III	IV	V	celkem
0	1,7	0	0	0	1,7
0,00%	100,00%	0,00%	0,00%	0,00%	100%

Schéma záborů a navrácení do ZPF



C.13.1.2. Odůvodnění záborů ZPF

Naprostou většinu rozvojových ploch (cca. 90,75 %) ÚP přebírá z platného ÚPO Modletic ve znění jeho změn.

ÚP **doplňuje pouze dvě nové zastavitelné plochy Z.2 a Z.5** se záborem ve II. třídě 1,70 ha, z toho 0,40

ha představuje návrh hřbitova a 1,30 ha plochy pro bydlení. Naproti tomu **navrací** ÚP plochy pro bydlení o rozloze

1,35 ha na půdách v II. třídě ochrany.

Většinu řešeného území zabírají půdy bonit I a II třídy, tudíž jakékoliv rozšíření zastavitelných ploch - tj. rozvoj obce, predikovaný v platném ÚPO ve znění jeho změn, nutně vyvolá zábor v těchto třídách ochrany.

Zastavitelné plochy, vymezené ÚPO pro bydlení, již jsou zčásti zastavěné (Z.3). Část plochy Z.4 je vypuštěna a nahrazena nově vymezenou plochou Z.2 pro umožnění dalšího rozvoje obce.

Další zábor jsou jednoznačně vyvolány veřejně prospěšnými zájmy:

- plocha OV pro areál školy
- plocha OH pro nový hřbitov
- plocha WT pro vodní plochu -opatření k zadržování vody v krajině

Statistika záboru ZPF pro jednotlivé funkce osídlení

Zábory dle účelu

účel záboru	zábory	
	ha	%
plochy smíšené obytné - SU	6,89	51,08%
plochy výroby - VD	2,76	19,85%
plochy dopravní infrastruktury - DS	0,55	2,68%
plochy občanského vybavení - OV	2,92	23,42%
plochy hřbitova - OH	0,40	2,97%
vodní plocha- WT	0,80	

Celková bilance záborů

V II. třídě ochrany je bilance záboru pro plochy bydlení neutrální vzhledem k navrácení 1,35 ha a novému záboru v rozsahu 1,3 ha (Z.2).

Celková bilance představuje zvýšení záborů oproti ÚPO pouze o 0,40 ha pro OH v ploše Z.5.

Celkové navýšení plochy záborů odpovídá rozšíření zastavitelných ploch pro občanskou vybavenost a jedná se tedy o důvodné navýšení záborů.

Zábor v ploše Z.8 (VD) je odůvodněn požadovaným rozvojem ploch výroby a drobných služeb navazující na plochy stejného využití a obklopené dopravními stavbami.

C.13.2. VYHODNOCENÍ DŮSLEDKŮ ŘEŠENÍ NA POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA (PUPFL)

C.13.2.1. Souhrnné zhodnocení záborů PUPFL

Na katastrálním území se nacházejí plochy PUPFL pouze na dvou místech u vodní nádrže V topolech (V mostkách) a u Mlýnského rybníka v sídle Modletic.

Návrhem ÚP dochází ke 1 záboru PUPFL.

LOKALITY ZÁBORŮ PUPFL		
označení	navržené využití	souhm výměry záboru (ha)
u Mlýnského rybníka	ZP, PU	0,12
CELKEM		0,12

Ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa (tzv. ochranné pásmo lesa) se nachází stabilizované plochy pro bydlení v jižní části Modletic.

C.13.2.2. Odůvodnění záborů PUPFL

Plochy PUPFL nacházející se v jižní části Modletic v návaznosti na stávající plochy veřejných prostranství a veřejné zeleně neplní v současnosti funkci lesa. Velikost ploch (0,12 ha), její poloha a charakter znemožňují její hospodářské využití. Z tohoto důvodu se vynětí plochy z PUPFL jeví jako bezproblémové.

C.14. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK, VČETNĚ JEJICH ODŮVODNĚNÍ

Samostatná příloha pořizovatele.

C.15. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU

Návrh ÚP:

25 listů textové části,
3 výkresy grafické části

Odůvodnění ÚP:

59 listů textové části,
3 výkresy grafické části
1 Příloha odůvodnění